



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

ÚSTAV SOUDNÍHO INŽENÝRSTVÍ

INSTITUTE OF FORENSIC ENGINEERING

**ODBOR ZNALECTVÍ VE STAVEBNICTVÍ A OCEŇOVÁNÍ
NEMOVITOSTÍ**

DEPARTMENT OF EXPERTISE IN CIVIL ENGINEERING AND REAL ESTATE APPRAISAL

**ANALÝZA A NÁVRH ZPŮSOBU VYUŽITÍ BROWNFIELDS
V BÝVALÉ CIHELNĚ V BRNĚ**

ANALYSIS AND PROPOSAL FOR THE USE OF BROWNFIELDS IN THE FORMER BRICK FACTORY IN
BRNO

DIPLOMOVÁ PRÁCE

MASTER'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Bc. Věra Pšikalová

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Josef Čech, Ph.D.

BRNO 2020

Zadání diplomové práce

Studentka: **Bc. Věra Pšikalová**
Studijní program: Realitní inženýrství
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Josef Čech, Ph.D.**
Akademický rok: 2019/20
Ústav: Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č.111/1998 o vysokých školách a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně určuje následující téma diplomové práce:

Analýza a návrh způsobu využití brownfields v bývalé cihelně v Brně

Stručná charakteristika problematiky úkolu:

Úkolem práce je zpracovat podrobný popis stávajícího brownfieldu v bývalé cihelně v Brně a navrhnout jeho možné nové využití. Zanalyzovat nově navržené využití brownfieldu a posoudit vhodnost navrženého řešení. Při posuzování navrženého řešení využít metodu HABU.

Cíle diplomové práce:

Cílem diplomové práce je vytvoření návrhu na nové využití brownfieldu v bývalé cihelně v Brně. Součástí návrhu je analýza vhodnosti nově navrženého využití stávajícího brownfieldu s využitím metody HABU („Highest and best use“). Srovnat nově navržené využití s již realizovanými, nebo plánovanými u obdobných brownfieldů.

Seznam doporučené literatury:

FOTR, J., SOUČEK, I. Podnikatelský záměr a investiční rozhodování. Praha: Grada Publishing a.s. 2005. ISBN 80-247-0939-2.

HOLLANDER, J., KIRKWOOD, N., GOLD, J. Principles of Brownfield Regeneration: Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land. Washington: Island Press, 2010, ISBN 9781597269902.

Termín odevzdání diplomové práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2019/20

V Brně, dne

L. S.

Ing. Milada Komosná, Ph.D.
vedoucí odboru

doc. Ing. Aleš Vémola, Ph.D.
ředitel

Abstrakt

Diplomová práce se zabývá problematikou regenerace a opětovného využití brownfieldů v návaznosti na trvale udržitelný rozvoj. Cílem práce je podrobná analýza a tvorba návrhu nového využití brownfieldu bývalé Kohnovy cihelny v Brně. Při tvorbě návrhu bude využito metody HABU, která by měla směřovat k jeho nejvyššímu a nejlepšímu možnému využití. Analýza brownfieldu zahrnuje podrobné seznámení s lokalitou, včetně jeho vymezení, zakotveném v územně plánovacích podkladech města Brna. Na podkladě návrhu nového využití budou vytvořeny čtyři investiční varianty projektu obnovy, které od sebe budou navzájem odlišeny časovým horizontem zhodnocení investovaných finančních aktiv, nutných k jejich realizaci. Jednotlivé varianty budou následně podrobně rozebrány. Varianta, dosahující nejvyššího zhodnocení bude doporučena k případné realizaci.

Abstract

The master thesis deals with a problematic of brownfield's regeneration and reuse in relation to the issue of sustainable development. The aim of the thesis is to analyze and create a proposal for the brownfield's regeneration in the former Kohn's brick factory in Brno. The proposal of the regeneration should be based on the analysis of HABU, which leads to the highest and the best possible use of any property. The analysis includes the detailed knowledge about the brownfield's site and their demarcation in the urban planning documents of the city of Brno. According to the proposal of the brownfield's regeneration, there will be four investment options. They will be distinguished through their time horizon of the investment valorization. Each investment option will be thoroughly reviewed. Option with the biggest valorization will be recommended for the potential realization.

Klíčová slova

Brownfield, opětovné využití, regenerace, metoda HABU, Územní plán města Brna, územní a udržitelný rozvoj

Keywords

Brownfield, reuse, regeneration, analysis of HABU, Zoning plan of the city of Brno, urban and sustainable development

Bibliografická citace

PŠIKALOVÁ, Věra. Analýza a návrh způsobu využití brownfields v bývalé cihelně v Brně [online]. Brno, 2020 [cit. 2020-05-24]. Dostupné z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/120286>. Diplomová práce. Vysoké učení technické v Brně, Ústav soudního inženýrství, Odbor znaleství ve stavebnictví a oceňování nemovitostí. Vedoucí diplomové práce Ing. Josef Čech, Ph.D.

Prohlášení

Prohlašuji, že svou diplomovou práci na téma „Analýza a návrh způsobu využití brownfields v bývalé cihelně v Brně“ jsem vypracovala samostatně pod vedením vedoucího diplomové práce a s použitím odborné literatury a dalších informačních zdrojů, které jsou všechny citovány v práci a uvedeny v seznamu literatury na konci práce. Jako autorka uvedené diplomové práce dále prohlašuji, že v souvislosti s vytvořením této diplomové práce jsem neporušila autorská práva třetích osob, zejména jsem nezasáhla nedovoleným způsobem do cizích autorských práv osobnostních anebo majetkových a jsem si plně vědoma následků porušení ustanovení § 11 a následujících autorského zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon), ve znění pozdějších předpisů, včetně možných trestněprávních důsledků vyplývajících z ustanovení části druhé, hlavy VI. díl 4 Trestního zákoníku č. 40/2009 Sb.

V Brně

.....

Podpis autora

Poděkování

Prostřednictvím této práce bych ráda poděkovala svému vedoucímu Ing. Josefu Čechovi Ph.D. za jeho kvalitní přístup, rady a odbornou pomoc při vypracovávání a tím i celému akademickému sboru za získané znalosti v oboru.

OBSAH

OBSAH.....	8
1 ÚVOD	11
2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDŮ	12
2.1 Definice brownfieldů	13
2.1.1 Podle EPA.....	13
2.1.2 Podle CABERNET	13
2.1.3 Podle LEPOB.....	13
2.1.4 Podle CzechInvest a Ministerstva průmyslu a obchodu	14
2.1.5 Podle Ministerstva životního prostředí.....	14
2.1.6 Podle Ministerstva pro místní rozvoj	14
2.2 Vznik brownfieldů	15
2.3 Klasifikace brownfieldů	17
2.3.1 Podle původu vzniku brownfieldů.....	17
2.3.2 Z hlediska ekonomické atraktivity.....	19
2.3.3 Klasifikace brownfieldů v USA.....	21
2.4 Problémy existence brownfieldů	23
3 ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ.....	25
3.1 Procesy opětovného využití brownfieldů.....	25
3.2 Brownfieldy ve vztahu k udržitelnému a územnímu rozvoji	26
3.3 Aktéři a Nástroje řešení brownfieldů v ČR.....	29
3.3.1 Teoretické nástroje a politiky.....	30
3.4 Možnosti financování projektů brownfieldů	34
3.4.1 Národní zdroje podpory.....	35
3.4.2 Nadnárodní zdroje podpory	36
3.4.3 Zahraniční přístupy k regeneraci.....	38
3.5 Výhody opětovného využití brownfieldů	40
3.6 Riziková analýza a analýza využití brownfieldů.....	41
3.6.1 SWOT Analýza	41
3.6.2 Metoda HABU.....	42
3.7 Brownfieldy v Brně.....	47
3.7.1 Příklady projektů revitalizací.....	49
4 BROWNFIELD KOHNOVY CIHELNY	54
4.1 Charakteristika a historie brownfieldu.....	54

4.1.1	<i>Aktuální stav lokality</i>	56
4.1.2	<i>Vlastnická struktura</i>	59
4.2	Nástroje územního plánování	60
4.2.1	<i>Platný územní plán města Brna</i>	60
4.2.2	<i>Navrhovaný územní plán města Brna</i>	63
4.2.3	<i>Územní studie Červený kopec</i>	66
4.3	SWOT ANALÝZA brownfieldu	69
4.4	Metoda HABU	70
5	NÁVRH ŘEŠENÍ REVITALIZACE BROWNFIELDU	73
5.1	Vizualizace návrhu	74
5.2	Charakteristika navrhovaných objektů	75
5.2.1	<i>Situační popis a konstrukční řešení</i>	75
5.2.2	<i>Rozměrová charakteristika</i>	75
5.2.3	<i>Dispoziční řešení</i>	76
5.2.4	<i>Životnost stavby</i>	77
5.3	Investiční varianty	78
5.3.1	<i>Varianta I.</i>	78
5.3.2	<i>Varianta II.</i>	79
5.3.3	<i>Varianta III.</i>	80
5.3.4	<i>Varianta IV.</i>	82
6	NACENĚNÍ INVESTICE	84
6.1	Náklady	84
6.1.1	<i>Náklady na zakoupení pozemku</i>	84
6.1.2	<i>Náklady na likvidaci stávajících objektů</i>	85
6.1.3	<i>Náklady na sanaci území</i>	86
6.1.4	<i>Náklady na výstavbu</i>	87
6.1.5	<i>Náklady na zapůjčení cizího kapitálu</i>	90
6.1.6	<i>Rekapitulace investičních nákladů na výstavbu</i>	90
6.2	Výnosy	90
6.2.1	<i>Prodej</i>	91
6.2.2	<i>Pronájem</i>	92
7	EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍCH VARIANT	95
7.1	Ekonomické Vyhodnocení varianty I.	95
7.1.1	<i>Náklady</i>	95
7.1.2	<i>Výnosy</i>	95

7.1.3	<i>Rekapitulace a výnosnost varianty</i>	96
7.2	Ekonomické vyhodnocení varianty II.	96
7.2.1	<i>Náklady</i>	97
7.2.2	<i>Výnosy</i>	97
7.2.3	<i>Rekapitulace a výnosnost varianty</i>	98
7.3	Ekonomické vyhodnocení varianty III.	99
7.3.1	<i>Náklady</i>	99
7.3.2	<i>Výnosy</i>	99
7.3.3	<i>Rekapitulace a výnosnost varianty</i>	101
7.4	Ekonomické vyhodnocení varianty IV.	102
7.4.1	<i>Náklady</i>	102
7.4.2	<i>Výnosy</i>	102
7.4.3	<i>Rekapitulace a výnosnost varianty</i>	104
8	SHRNUTÍ, POROVNÁNÍ A ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ	105
9	ZÁVĚR.....	107
	SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ	108
	SEZNAM TABULEK	114
	SEZNAM GRAFŮ	116
	SEZNAM OBRÁZKŮ	117
	SEZNAM ZKRATEK.....	119
	SEZNAM PŘÍLOH	121

1 ÚVOD

Problematika brownfieldů je velmi široká a v České republice je jí věnována pozornost od konce 90. let, s dvacetiletým odstupem od vyspělých zemí světa. Radikální restrukturalizace domácí ekonomiky, která silně zasáhla kořeny celého a do té doby funkčního průmyslu, prudké změny v poptávce, zvýšení konkurence a technologický pokrok měly za následek kolaps průmyslových struktur a ochabnutí dlouhodobě úspěšně fungujících uskupení. Následkem těchto transformací zůstaly na řadě míst opuštěné průmyslové, zemědělské a armádní areály, výrobní haly, dopravní plochy a další v současnosti nevyužívané a chátrající budovy a plochy, představující závažný problém pro udržitelný rozvoj obcí, měst a regionů.

Regenerace brownfieldů je v současnosti jedním ze strategických cílů udržitelného rozvoje České republiky, který směřuje k hospodárnému využití zastavěného území a zároveň k ochraně nezastavěného území. Předpokladem pro dosažení tohoto cíle je seznámení široké veřejnosti nejen s obecnou problematikou brownfieldů, ale i s jejich značnými výhodami, které jsou však mnohdy skryté. Jedním z opatření by měla být podpora revitalizace a upřednostňování využití brownfieldů před výstavbou na zelené louce, a tím předejití neúměrného rozpínání měst. Česká republika se s řešením těchto rozvojových ploch vypořádává úspěšně, o čemž svědčí množství nástrojů podpory a k tomu vyčleněných finančních prostředků, ale i množství již úspěšně dokončených projektů obnovy. Výjimkou není ani město Brno, které se vzhledem ke svému původně industriálnímu charakteru s problematikou potýká dlouhodobě.

Tato diplomová práce vysvětluje základní přístup k dané problematice takovým způsobem, aby umožnila pochopit a vyhodnotit možnosti a příležitosti dalšího využití těchto rozvojových, opuštěných a mnohdy znevýhodněných lokalit. Cílem práce je podrobná analýza a tvorba návrhu využití vybraného brownfieldu ve městě Brně, a to na základě metody HABU, která by měla směřovat k jeho nejvyššímu a nejlepšímu možnému využití. Analýza brownfieldu zahrnuje podrobné seznámení s lokalitou, kde se brownfield nachází, včetně jeho vymezení, zakotvením v územně plánovacích podkladech města Brna. Na podkladě návrhu nového využití brownfieldu budou vytvořeny čtyři investiční varianty projektu obnovy, které od sebe budou navzájem odlišeny časovým horizontem zhodnocení investovaných finančních aktiv, nutných k jejich realizaci. Jednotlivé varianty budou následně podrobně rozebrány, přičemž varianta, dosahující nejvyššího zhodnocení bude doporučena k případné realizaci.

2 ZÁKLADNÍ CHARAKTERISTIKA BROWNFIELDŮ

Pojem „brownfields“, někdy označován jako „brownfield sites“, svým původem pochází z anglického jazyka, přičemž doslovný ekvivalent „hnědá pole“ se v Česku doposud neuchytil. Jelikož česká terminologie není v této oblasti zatím zcela jednotná, můžeme se v praxi setkat s mnoha termíny, vedoucími ke stejnému významu. Ministerstvo životního prostředí (dále jen MŽP) jej překládá jako tzv. narušené pozemky, přičemž v publikacích Ministerstva pro místní rozvoj (dále jen MMR) je termín k dohledání jako „deprimující zóny“. Ve většině oficiálních dokumentech, odborných pracích a projektech, se pro svou univerzálnost nejvíce používá právě anglického termínu – brownfields, někdy také brownfieldy. Vznik pojmu byl údajně odvozen od barvy zkorodovaných konstrukcí opuštěných staveb, které jsou mnohdy viditelné na leteckých a satelitních snímcích. V obecném pojetí lze brownfieldy chápat jako komplexy, které postupně ztrácejí nebo již zcela ztratily své původní funkční využití. Často se svou polohou nacházejí v blízkosti sídelních útvarů (v centru, na okraji nebo výjimečně mimo něj), dosahují větší rozlohy (v ČR se evidovaly areály o ploše průměrně s 2 ha a více) a v převážné míře jsou nositeli ekologické zátěže. Jedná se především o staré, již nevyužívané či ekonomicky nedostatečně efektivně využívané průmyslové a logistické zóny, komerční nebo obytné objekty, krajinu poškozenou těžbou nebo i opuštěné vojenské areály. Ve velkém rozsahu postihl stejný osud i velké množství zemědělských areálů, kterými jsou např. kravíny, vepřiny, silážní jámy nebo seníky. Specifickou skupinu brownfieldů tvoří bývalé kulturní domy, postavené v době socialismu, čekající na své nové využití nebo mnohdy využitě jako pohostinská zařízení. Tyto nemovitosti někdy slouží i jako zakázané skládky odpadu, jejichž případné úniky kontaminují půdu a vodní zdroje brownfieldu. Okolí brownfieldů bývá většinou neobydleno a mnohdy je i nebezpečné. [1]

K odvozeným pojmům se řadí „blackfields“ v překladu znamenající „černá pole“, označující lokality s extrémně vysokými hodnotami kontaminace půdy, a to včetně podzemních i povrchových vod a dalších složek životního prostředí. Zdrojem znečišťujících látek byla těžba a zpracování nerostných surovin, průmyslová výroba, skladování a skládkování nebezpečných odpadů, doprava a aktivity spojené s vojenskými využitím těchto ploch. Tyto lokality ovlivňují své okolní životní prostředí tak významně, že se málokdy uvažuje o jejich znovuvyužití. [2]

Významovým opakem brownfieldů jsou pak „greenfields“, resp. „greenfield sites“ přeložitelné jako „zelené louky“, obecně představující pozemky, které dosud nebyly dotčeny výstavbou a jsou využívány buď jako zemědělská půda nebo jde o ryze přírodní plochy. Zastavování těchto ploch není v současnosti pozitivním jevem, a především v městském územním plánování má být kladen důraz právě na obnovu brownfieldů. [2]

2.1 DEFINICE BROWNFIELDŮ

2.1.1 Podle EPA

EPA (United States Environmental Protection Agency) je agentura ochrany životního prostředí, spadající pod Federální vládu Spojených států amerických, pověřená ochranou lidského zdraví a životního prostředí. Jedním z nástrojů této ochrany je program, zabývající se právě brownfieldy a revitalizací krajiny. EPA brownfieldy chápe jako nemovitý majetek, jehož rozšíření, přestavba nebo opětovné využití může být komplikováno přítomností či potencionální přítomností nebezpečných, znečišťujících nebo kontaminujících látek. [3]

2.1.2 Podle CABERNET

CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network) je síť projektů zemí Evropské unie (dále jen EU), financovaná Evropskou komisí, jejíž primárním cílem je obnova brownfieldů a jejich opětovné začlenění do hospodářského cyklu v souladu s enviromentálními přístupy a územním plánováním. CABERNET brownfieldy charakterizuje jako plochy, které:

- jsou dotčeny předchozím užíváním,
- jsou opuštěné nebo nedostatečně využívány,
- mají skutečné nebo pravděpodobné problémy s kontaminací,
- se nejčastěji nachází v zastavěném území, vyžadující určitou intervenci, aby tyto plochy mohly být navráceny k prospěšnému užívání. [4]

2.1.3 Podle LEPOB

LEPOB (Lifelong Educational Project on Brownfields) je program, vytvořen a financován z prostředků Evropské unie, stejně jako např. CABERNET, a zaměřuje se na zprostředkování odborných informací a znalostí z oblasti problematiky regenerace a nového využití brownfieldů, a to co nejrychlejší a nejefektivnější formou, prostřednictvím regionálně dostupných programů. Informace a znalosti jsou shromažďovány odborníky, skládajícími se z konzultantů a státních úředníků, pracujících na pozicích, kde mohou napřímo realizovat přínosy svých poznatků, získaných prostřednictvím projektu. Projekt LEPOB považuje za brownfieldy:

- Nefunkční průmyslové a zemědělské stavby a areály.
- Opuštěné vojenské prostory.
- Území zdevastovaná těžbou nerostných surovin či skládkováním odpadů.
- Opuštěné nebo nevyužívané železniční a jiné dopravní plochy.

- Opuštěné, nebo nevyužívané objekty a areály občanské vybavenosti (nákupní střediska, administrativní budovy, školy, úřady, zdravotnická zařízení a nemocnice, kulturní domy, kina, hřiště, stadiony a jiné).
- Opuštěné, částečně opuštěné nebo zchátralé rezidenční lokality. [5]

2.1.4 Podle CzechInvest a Ministerstva průmyslu a obchodu

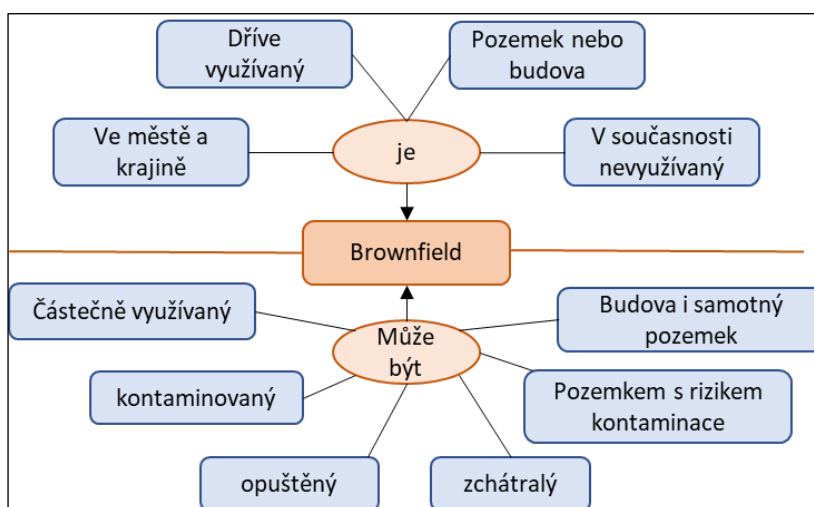
CzechInvest (agentura pro podporu podnikání a investic), je státní příspěvková organizace podřízená Ministerstvu průmyslu a obchodu České republiky. Prostřednictvím svých služeb a programů agentura přispívá k rozvoji celkového podnikatelského prostředí. Problematikou regenerace brownfieldů se zabývá dlouhodobě, přičemž pojem brownfield chápe jako nemovitost (území, pozemek, objekt, či areál), která je nevyužívaná, zanedbaná a může být i kontaminovaná. Vzniká pozůstatkem průmyslové, zemědělské, rezidenční, vojenské, či jiné aktivity. Brownfieldy nelze vhodně a efektivně využívat, aniž by neproběhl proces jejich regenerace. [6]

2.1.5 Podle Ministerstva životního prostředí

MŽP uvádí za brownfieldy veškeré pozemky, které jsou zásadně narušeny činností člověka, a to do takové míry, že nemohou být nadále efektivně využívány. [7]

2.1.6 Podle Ministerstva pro místní rozvoj

MMR označuje brownfieldy za pozemky a nemovitosti uvnitř urbanizovaného území, které ztratily svoji původní funkci nebo jsou nedostatečně využité. Tyto nemovitosti jsou ekonomicky a fyzicky deprimující pro své okolí i pro sebe samotné. [2]



Obr. č. 1 - Schéma brownfield, vlastní zpracování dle [8]

2.2 VZNIK BROWNFIELDŮ

Brownfieldy se začaly ve větším měřítku objevovat již od 2. poloviny 18. století v Anglii, kde došlo k tzv. Průmyslové revoluci, která se odtud postupně šířila po celé Evropě až na západ do zámoří. Ve výrobním procesu manufaktur docházelo k transformaci ruční výroby na tovární a strojní velkovýrobu, což postupně vedlo ke vzrůstající dělbě práce, postupné industrializaci a v konečném důsledku také k zásadním společenským, kulturním a politickým změnám, urbanizaci, růstu počtu obyvatel a HDP. Trh s výrobky byl nejprve v jádrových oblastech západní Evropy dostatečně nasycen a muselo tak dojít ke změnám vzorců výroby, spotřeby a společenského chování. [9]

Lze tedy říct, že za jednou z hlavních příčin vzniku brownfieldů, stojí obecně restrukturalizace ekonomiky celého státu, která je jedním z výsledků rychlých změn v sociálně-ekonomické struktuře, jež jsou charakterizovány přesunem pracovních sil z primárního (zemědělství, lesnictví a rybolov) nejdříve do sekundárního (průmysl a stavebnictví), v dalším kroku do terciárního (obchod, služby a veřejná správa, doprava) a v současnosti zejména do kvartérního (vědomostní část ekonomiky) a kvintetního (hi-tech výzkum, technologie) sektoru národního hospodářství. [10]

Vyspělé země, jako například USA, země Spojeného království, Francie a Západní Německo, mají s problematikou brownfieldů již mnohaleté zkušenosti, která začala nabírat na významu v období 70. let 20. století, kdy se v těchto zemích postupně mění orientace průmyslu, charakterizované odklonem od těžké průmyslové výroby směrem k produkci spotřebního zboží, automobilů a moderních technologií. Oproti tomu v bývalých zemích východního bloku, jako Česká republika, Slovensko, Východní Německo, Polsko a Rumunsko je pro vznik brownfieldů klíčová socioekonomická transformace, odehrávající se v 90. letech 20. století, která znamenala restrukturalizaci ekonomiky a s tím spojenou sociální a územní diferenciaci. [11]

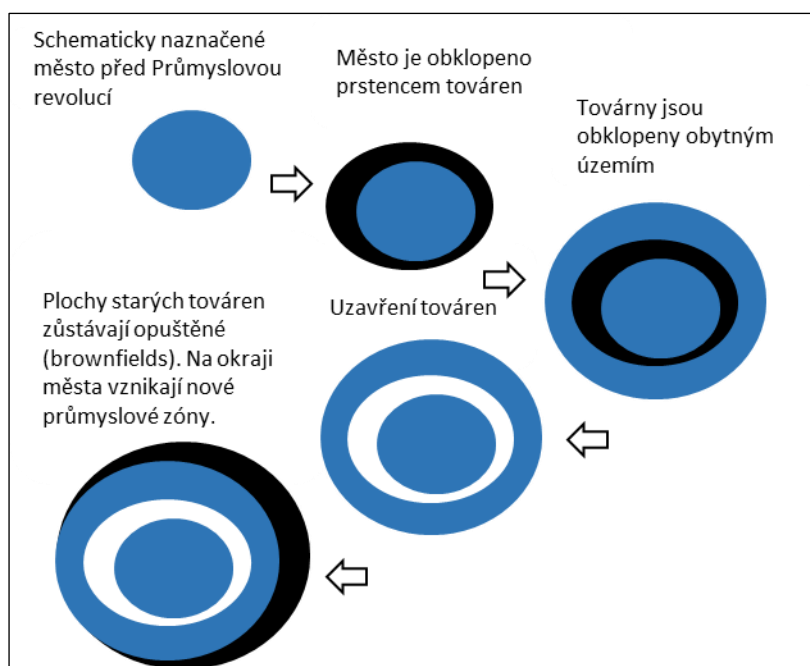
Procesy, které po roce 1989 doprovázely restrukturalizaci české ekonomiky byly spojené se zánikem řady středně velkých a velkých podniků, což mělo za následek pokles v některých odvětvích. Dlouhodobějším restrukturalizačním tlakům je vystaven obuvnický, textilní a kožedělný průmysl, přičemž byla utlumena i výroba skla a porcelánu. K nejvýraznějším změnám však došlo ve strojírenském, elektrotechnickém a zemědělském sektoru. Všechny procesy a změny zavadaly důvody vzniku těchto, již nevyužívaných území, areálů a objektů, pro které je charakteristickým rysem:

- Nepřehlednost majetkových vztahů.

- Rozpad vlastnické struktury nemovitostí.
- Spekulace s nemovitostmi.
- Odhalení ekologických zátěží.
- Druhotná devastace budov včetně technické infrastruktury. [1]

Vznik brownfieldů ve střední Evropě musí být také uveden do kontextu se stále narůstajícím poklesem populace a s neomezeným rozvojem obchodu, průmyslu a bydlení na zelené louce. Velké množství měst, ruinovaných ekonomickým poklesem, ztrácí obyvatele, aktivity i kapitál, částečně díky snižování počtu populace a částečně vlivem konkurence vznikajících příměstských částí. [9]

Vznik příměstských částí souvisí zejména s urbanizačními procesy, zapříčiněnými transformací ekonomiky, politiky a společnosti, které jsou však nicméně ve srovnání s dynamickými změnami v politické a ekonomické sféře velmi pomalé. Jedním z těchto procesů, který v současnosti nejvíce mění sociálně prostorové uspořádání společnosti a sídelní strukturu v České republice je proces suburbanizace, v anglickém překladu označován jako tzv. urban sprawl. U suburbanizace dochází k transformaci sociálního a fyzického prostředí z venkovského na předměstské neboli suburbánní.



Obr. č. 2 - Schéma vývoje města a nevyužití ploch brownfieldů, vlastní zpracování dle [13]

Díky suburbanizaci se stále větší část území dostává do kontaktu s městskými funkcemi a městským způsobem života. Takový rozvoj se vyznačuje vysokými nároky na zábor půdy včetně nákladů na budování technické a dopravní infrastruktury. Preference výstavby na „zelené louce“

vede k poklesu celkové rozlohy přirozených ekosystémů, biocenter a biokoridorů i kvalitních půd, vhodných k zemědělství či lesnictví a dochází ke snižování schopnosti prostředí poskytovat tzv. komplexní ekologický servis. Přesouvání socioekonomických aktivit mimo dosavadní lokality s sebou přináší problémy funkčního zapojení nově urbanizovaných oblastí k těmto lokalitám a přináší otázku, jak nadále využívat postupně opouštěné území, jak se vyrovnat s poklesem ekonomické výkonnosti těchto oblastí a v konečném důsledku, jak zabránit hrozícímu úpadku, způsobující snižování kvality života místního obyvatelstva a degradaci území. Opětovné využití v minulosti již urbanizovaného území, tedy brownfieldů, proto v současnosti nabývá na stále větším významu. [12]

2.3 KLASIFIKACE BROWNFIELDŮ

Existuje široká škála hodnotících kritérií, dle nichž lze objekty brownfieldů přiřazovat k jednotlivým kategoriím. Hodnotícím kritériem může být například míra ekologické zátěže, možnosti budoucího využití, zdali se brownfield nachází v oblastech intravilánu či extravilánu (podle polohy) nebo dle rozlohy brownfieldů. Mezi nejužívanější kritéria se v současnosti řadí rozdělení podle původu vzniku brownfieldů, podle ekonomické proveditelnosti procesu regenerace a ekonomické atraktivity těchto oblastí.

2.3.1 Podle původu vzniku brownfieldů

Rozdělení brownfieldů podle původu jejich vzniku je zaměřeno na jejich původní funkční využití území. Lokality brownfieldů jsou částečně poznamenány historickým vývojem a lokalitou výskytu, přičemž oblast možností potencionálního budoucího využití je z tohoto důvodu limitována, což je příčinou nahrazování původního účelu účelem novým. Poptávka po nových armádních, zemědělských nebo drážních objektech je velmi nízká a lze si tedy odvodit, že tyto areály nebudou revitalizovány za účelem svého původního využití. [1]

Průmyslové

Jedná se již o nevyužívané, průmyslové zóny v urbanizovaném území. Ke vzniku tohoto typu brownfieldů vedly zásadní změny v orientaci českého průmyslu, které byly charakterizovány odklonem od těžkého průmyslu k orientaci na průmysl spotřebitelský (produkce spotřebního zboží, automobilů, informační a komunikační techniky) a které v konečném důsledku vedly ke krachu firem a velkých státních podniků. [1]

Administrativní

Jsou charakterizovány již nevyužívanými administrativními objekty v intravilánu měst, které postupně chátrají a na jejichž provoz nemělo město či obec dostatečný zdroj financí nebo které se nepodařilo odprodat do soukromého vlastnictví. Řadí se sem i brownfieldy vznikající důsledkem rychlých strukturálních a funkčních změn urbanizovaného území.

Obytné

Tato kategorie brownfieldů vzniká výsledkem působení několika faktorů. V menších obcích a městech, nacházejících se v hospodářsky slabých regionech, dochází ke snižování počtu místních obyvatel, stěhující se za lepšími a vzdálenějšími pracovními příležitostmi. Rodinné domy těchto obyvatel jsou v lepším případě prodány, v běžném případě se z nich stávají pouze rekreační sídla a v horším případě jsou ponechány svému osudu. Do této sekce jsou řazeny i bytové domy, které však tvoří malý podíl z celkového počtu residenčních objektů brownfieldů. Majitelé těchto domů nemají dostatek prostředků pro jejich rekonstrukci, přičemž dochází k postupnému vystěhovávání nájemníků. Konečným důsledkem pak může být postupné vybydlování bytových domů nebo sídlišť a jejich přeměna na brownfieldy. Samostatnou kapitolu pak tvoří objekty nezdařilých developerských projektů.

Komerční

Vznik komerčních brownfieldů souvisí s expanzí hypermarketů na počátku 90. let, budovaných převážně na okrajích území větších měst, které v drtivé většině případů vznikaly právě na zelené louce. Cenová politika majitelů obchodních center z řad nadnárodních společností přispívala k zániku do té doby fungujících obchodů malé a střední velikosti v kompaktně zastavěných centrálních zónách měst. V současnosti se v mnoha českých obcích nachází velké množství opuštěných a dlouhodobě nevyužívaných objektů bývalých samoobslužných prodejen. [10]

Dopravní

Do této kategorie spadají zejména již nevyužívané objekty Českých drah a Správy železnic. Největším problémem u těchto objektů je skutečnost, že majetek těchto institucí není dodnes kompletně zinventarizován, přičemž se jim ze státního rozpočtu nedostává takové množství finančních prostředků, aby byly schopny tyto objekty dlouhodobě udržovat.

Armádní

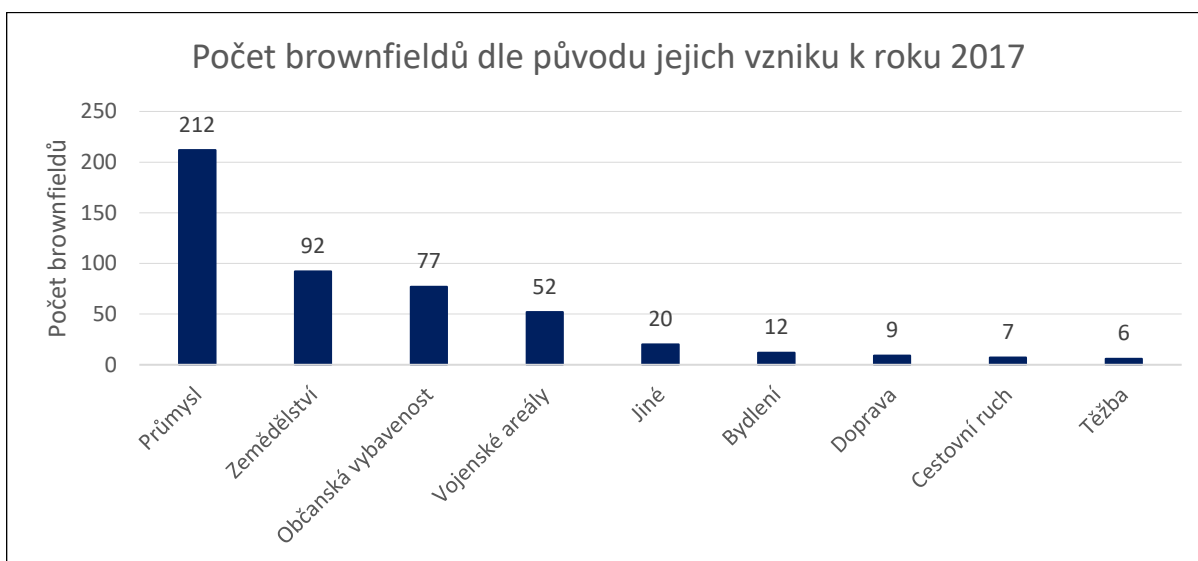
Počátek tohoto typu brownfieldů se datuje k odchodu sovětských vojsk z našeho území a se zrušením vojenských posádek Armády ČR, popřípadě ozbrojených složek Ministerstva vnitra a Celní služby. Jsou tvořeny převážně objekty kasáren nebo vojenskými areály a samostatnou položku představují vojenské prostory, jejichž dalšímu využití dodnes brání přítomnost nebezpečných vojenských látek a materiálů, včetně munice.

Zemědělské

V tomto sektoru nachází svůj původ druhé největší množství současných objektů brownfieldů, vzniklých v důsledku přechodu z kolektivního zemědělství velkých družstev na individuální, v důsledku vlastnických změn ze zemědělské půdy a v konečné fázi důsledkem obecné změny chápání venkovského prostoru a jeho funkcí.

Pozůstatky ukončené důlní činnosti těžby nerostných surovin

Tento typ brownfieldů je mnohdy opomíjen. Jejich sanace a opětovné začlenění do krajiny bude dlouhodobou záležitostí ovlivňovanou vysokými náklady a dlouhou periodou přírodních procesů, vedoucích k obnově přirozeného ekosystému. [1]



Graf č. 1 - Brownfieldy dle jejich původu vzniku v roce 2017, vlastní zpracování dle [14]

2.3.2 Z hlediska ekonomické atraktivity

Z praktického hlediska se jedná o jedinou klasifikaci, využitelnou při modelování budoucího vývoje trhu. Determinanty ekonomické atraktivity představuje umístění brownfieldu, výše poškození objektů uvnitř řešeného území, včetně vyčíslení nákladů na ekologickou likvidaci odpadů a chemických látek. Důležitou roli představuje i celková sociální úroveň, míra vzdělanosti místních

obyvatel a následná možnost propagace postižené lokality. Kategorie ekonomické atraktivity jsou rozčleněny způsobem, jakým jsou jednotlivé projekty schopny financovat jejich revitalizaci. [1]

Projekty s nulovou bilancí

Zpravidla zaručují brownfieldy s výbornou lokací, o které se postará samotný trh. Financování veřejnými prostředky není nutností, avšak ze strany veřejnosti je možné těmto oblastem poskytnout nepeněžní intervenci, zpětně zvyšující výhody místní komunity. V anglosaských zemích je tento typ označován jako *whitefields*.

Projekty s mírnou podporou

Představují je brownfieldy, jejichž umístění není tak výhodné, jak v předešlém případě a představují určitá rizika, vyžadující podporu z veřejných fondů, bez níž by projekt nemohl vzniknout. Obvyklý poměr veřejných a soukromých investic je 1:5 (kapitál veřejného sektoru: soukromý kapitál). V anglosaských zemích je tento typ označován jako *greyfields*. [15]

Nekomerční projekty

Spadají sem zpravidla nekomerční lokality, jejichž další rozvoj je veden sociálními cíli nebo cíli ze strany ochrany životního prostředí. U těchto projektů se předpokládá daleko vyšší intervence veřejného sektoru, obvykle v poměru 1:1 až 1:4. Zdroje veřejného financování představují zpravidla granty strukturálních fondů.

Nebezpečné projekty

Jsou typické pro brownfieldy, které svým havarijním stavem ohrožují zdraví a životní prostředí. Není-li možné dohledat či přivést k odpovědnosti toho, kdo způsobil škody, platí obvykle jejich odstranění stát.

Ostatní projekty

Mnoho brownfieldů se nachází v nekomerčních oblastech, u kterých není v dlouhodobém časovém horizontu naděje pro přidělení nového funkčního využití, a to v místech, kde převažuje nabídka nad poptávkou. Jejich řešení si vyžaduje zvláštní program, který nejčastěji spočívá v navrácení pozemků postižených území do ploch nezastavěných s přírodním charakterem. [1]

2.3.3 Klasifikace brownfieldů v USA

V USA jsou brownfieldy nejčastěji kategorizovány rovněž podle ekonomické atraktivity, a to do třech základních úrovní:

Projekty ekonomicky životaschopné

Jedná se o plochy brownfieldů s malými enviromentálními riziky či s vysokou ekonomickou návratností, výrazně převyšující náklady spojené s revitalizací a dekontaminací území. Soukromému investorovi nabízejí téměř absolutní příležitost k dosažení zisku. Zpravidla se jedná o atraktivní, dobře umístěné lokality.

Projekty s částečnou návratností

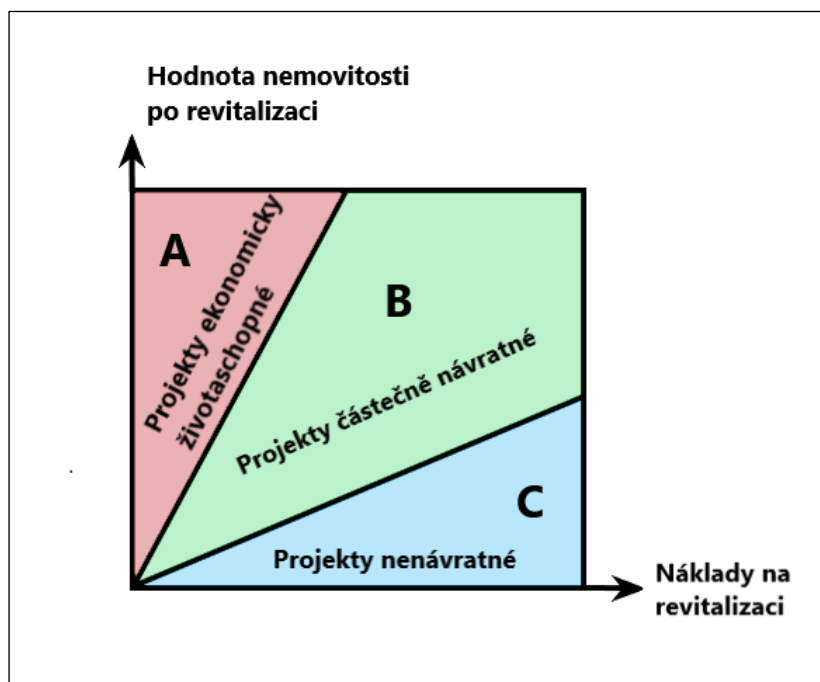
Představují je ty plochy brownfieldů, které za současných (popř. stávajících) ekonomických podmínek nebudou pro soukromé investory tolik atraktivní, neboť návratnost investic nepokryje vynaložené náklady. Jedná se o oblasti potenciálně zajímavé pro rizikový soukromý kapitál s podporou veřejného sektoru, obvykle v poměru 1:1 až 1:10 (kapitál veřejného sektoru : soukromý kapitál).

Ekonomicky nenávratné projekty

Jsou spojeny s nadměrným množstvím ekologických zátěží s nepříznivými vyhlídkami pro přirozenou a tržně zajištěnou revitalizaci. Pro jejich opětovné využití je potřeba vynaložit obrovské množství finančních prostředků. [1]

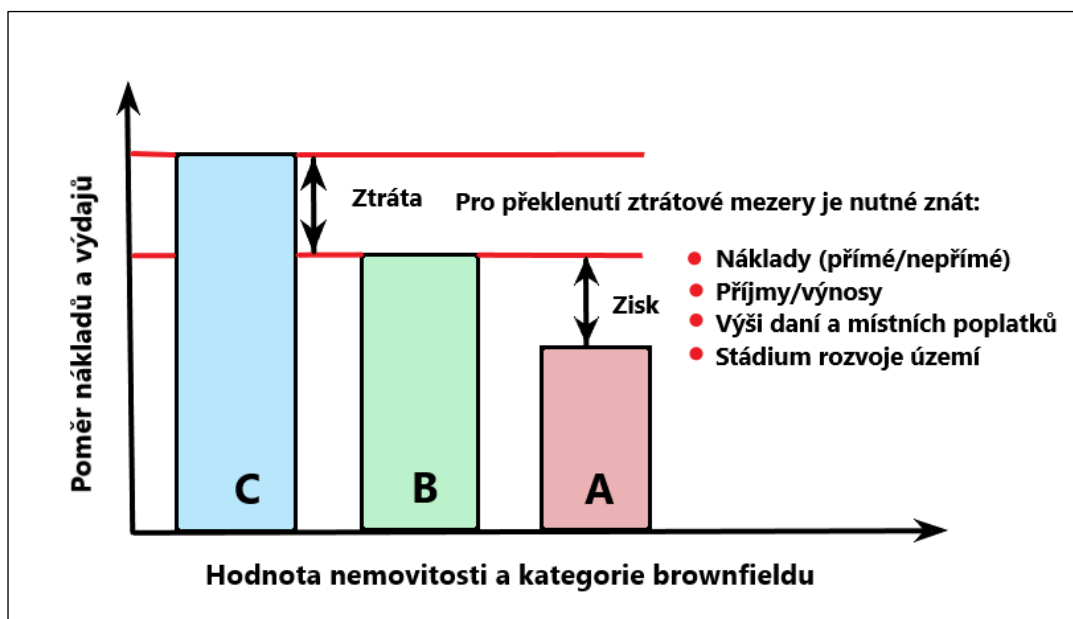
Výše uvedené typy projektů jsou obdobou řešení evropského projektu CABERNET, vytvářející tzv. A-B-C model, který spočívá v odкрыtí nejvhodnější regenerační strategie různých typů brownfieldů ve vztahu k ekonomické aktivitě a který všechny tyto typy třídí do kategorie A (obdobu ekonomicky životaschopných projektů a projektů s nulovou bilancí), kategorie B (projekty s částečnou návratností a projekty s mírnou podporou) a kategorie C (ekonomicky nenávratné projekty a projekty nekomerční). Bylo zjištěno, že projekt, spadající do kategorie C, není v dohledné budoucnosti ekonomicky realizovatelný a takové území brownfieldů často skýtá nepříznivé vlivy na udržitelnost a konkurenceschopnost evropských měst. [4]

Výnosnost projektů obnovy brownfieldů znamená poměr mezi náklady, spojenými s revitalizací a potencionálně dosažitelnými budoucími zisky, které tento proces umožní a jejichž výše je ovlivněna zejména atraktivitou umístění brownfieldu v urbanizovaném území. [4]



Obr. č. 3 - Schéma klasifikace rozvojových území brownfieldů do kategorií z hlediska ekonomické atraktivity, vlastní zpracování dle [4]

Příprava projektů obnovy brownfieldů zahrnuje dlouhodobější časový horizont, je technicky složitější a potřebuje také více odborníků, než je tomu u běžných projektů. Proces regenerace s sebou nese vždy určitá rizika, které mohou způsobovat prodloužení doby realizace i nárůst rozpočtových nákladů. Developeři proto mnohdy požadují navýšení svých zisků, aby tyto rizika byli schopni krýt. Je důležité si uvědomit, že projekt potřebuje mimo jiné i vyšší marketingové výdaje například pro vytvoření vizualizací a pozitivního obrazu lokality. [13]



Obr. č. 4 - Schéma klasifikace rozvojových území brownfieldů z hlediska ekonomické atraktivity, vlastní zpracování dle [13]

2.4 PROBLÉMY EXISTENCE BROWNFIELDŮ

Brownfieldy jsou vytvořeny ekonomickými a sociálními silami restrukturalizace. Zchátralé pozemky, stagnující právní normy, viditelná zkáza a symptomy nezaměstnanosti a dezintegrace společnosti mají hluboký negativní dopad na okolí. Tyto vlivy směřují k preferenci výstavby na zelené louce. Projevy a problémy brownfieldů jsou taktéž úzce spjaty se změnami přechodu z industriální do postindustriální společnosti a takové tlaky jako příčina přinášejí podstatné změny. [9]

Brownfieldy mají taktéž aspekty psychologické a sociální, což znamená, že druhotně ovlivňují výskyt záporných sociálních jevů, negativně působí na lidskou psychiku obyvatel a vytváří stigma sociálního a ekonomického úpadku konkrétního území. Základní rozdělení problémů, které brownfieldy zapříčiňují, se dělí na:

Územní

- Deprivace okolí.
- Podporování nové výstavby na dosud neurbanizovaných plochách.

Ekonomické

- Ztráta atraktivity území pro investory, obyvatelstvo i návštěvníky.
- Zhoršení podnikatelského klimatu.

Finanční

- Pokles daňové výtěžnosti, ztráta daňové základny.
- Pokles mimořádných příjmů municipalit (např. sponzorských darů).
- Zmenšení objemu místních rozpočtů, riziko schopnosti financovat stávající veřejné statky.

Ekologické

- Ekologické škody a jejich prohlubování.
- Znečištění horninového prostředí a podzemních vod.
- Kontaminace staveb a technické infrastruktury.

Sociální

- Vyšší nezaměstnanost.
- Zvýšení kriminality.
- Sociální degradace obyvatelstva.

Výše zmíněné problémy mají za následek vznik dalších, sekundárních dopadů, ovlivňující širší okolí, spojené se zásahy do fungování i ostatních oblastí ekonomiky. Jde například o pokles obslužnosti (např. přeprava osob a zboží) a přesměrování dopravních toků, které v kombinaci s poklesem příjmů místních obyvatel mají negativní dopad na celou lokální síť služeb (např. restaurace, obchody). Dlouhodobější působení může vyústit k degradaci sociální a ekonomické struktury příslušné lokality.

Při hledání nových cest k řešení celé problematiky brownfieldů je proto nezbytné si uvědomit, že kromě dimenze ekonomické, ekologické či územní (prostorové), mají brownfieldy i rovinu sociálně psychologickou, ke které je potřeba přistupovat se stejným respektem. [1]

3 ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ

Nalézání správného řešení, pro již nevyužívané nebo ekonomicky nedostatečně efektivně využívané plochy, a objekty, vyžaduje systémový přístup v rámci celkového rozvoje státu, krajů, regionů, městských částí i samostatných obcí. Analýza možných ekologických zátěží kontaminovaných ploch, jejich sanace i jejich revitalizace a znovuvyužití brownfieldů představují nemalé náklady jak pro veřejné, tak pro soukromé rozpočty. Z dlouhodobého hlediska se však jedná o velmi efektivní proces, kterým odstraníme problémy s těmito plochami spojené, a jenž je zcela v souladu s principy udržitelného rozvoje. [16]

3.1 PROCESY OPĚTOVNÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ

Hlavním a nejdůležitějším cílem řešení brownfieldů jsou procesy, které urychlí a usnadní hledání nových ekonomických nebo veřejně prospěšných využití pro tyto již opuštěné a nedostatečně využívané nemovitosti. V souvislosti s opětovným využitím brownfieldů se nejčastěji hovoří o procesech revitalizace, regenerace, sanace, asanace a konverze.

Revitalizace a regenerace

Revitalizací a regenerací se rozumí tytéž procesy, jejichž realizací nemovitost nebo popřípadě celá lokalita získává opětovnou možnost využití. Rozsah sanačních a stavebních prací závisí na míře degradace těchto ploch, objektů a zařízení a na potřebách úprav pro nové využití. Projekty, zabývající se regenerací brownfieldů mohou zahrnovat odstranění nebo rekonstrukci původních staveb, jejich dostavby nebo nástavby. Součástí procesů revitalizace a regenerace mohou být i další následující aktivity:

- **Rekultivace** – vyčištění území, obnovení stavu podobného *greenfieldu*, čili navrácení přírodních funkcí do území.
- **Modernizace** – dosažení nového technického standardu, včetně dosažení vyššího standardu technické a dopravní infrastruktury beze změny funkčního využití.
- **Rekonstrukce/přestavba** – obnovení původního stavu, přičemž z pohledu technického stavu budou objekty jako nové. [17]
- **Asanace** – představuje úplné odstranění nebo úpravy závadných staveb v území nebo sanaci pozemků. Je vždy doprovázena kompletní změnou fyzického vzhledu lokality.

- **Gentrifikace** – proces postupného vytlačování a nahrazování původního obyvatelstva příjmově silnější vrstvou, při němž dochází k sociálním změnám a zlepšení fyzického stavu lokality
- **Dostavba** – proces, při němž dochází k výstavbě nových objektů, rozšiřující původní stavební i funkční strukturu stavby

Sanace

Sanací se rozumí ty procesy, jejichž cílem je odstranění škod způsobených lidskou činností a rozumí se nimi dekontaminace, popřípadě snížení nebo odstranění látek z postiženého prostředí.

Konverze

Jsou to procesy, při nichž se snažíme o zachování původní struktury části nebo celku stavby a zároveň ji přizpůsobujeme novému funkčnímu a účelnému využití. Příkladem úspěšné konverze je například oblast Dolních Vítkovic v Ostravě. [18]

Ve velké části případů regenerace brownfieldů spočívá v rekonstrukci zanedbaného a nevyužívaného objektu, hledající své nové využití. Často ale technický stav objektů, spojený např. s rozsáhlou ekologickou zátěží, tomuto procesu zabraňuje. V tomto případě pak proces revitalizace brownfieldů zahrnuje dvě základní fáze – fázi rekultivace a fázi rekonstrukce. U areálů s větší rozlohou často dochází ke vzájemné kombinaci obou typů regenerace, tzn. že některé objekty se rekonstruují, v části proběhne rekultivace a obnova. [19]

3.2 BROWNFIELDY VE VZTAHU K UDRŽITELNÉMU A ÚZEMNÍMU ROZVOJI

Udržitelný rozvoj

Udržitelný rozvoj v kontextu regenerace znamená potřebu definovat vhodnou funkci budoucího využití území a jeho urbanistické ztvárnění, umožňující sociální, ekonomické a ekologické výhody a synergie, jak pro území, tak pro společnost. Tyto cíle se týkají zejména zesílení participace procesu územního plánování, odhalující a integrující zájmy, nápady a obavy obyvatelstva, žijícího v oblasti výskytu brownfieldů. Pro úspěšnou regeneraci a zajištění udržitelnosti brownfieldů se doporučuje dodržovat následující činnosti:

- Analyzovat historický a skutečný význam lokality pro okolí, městskou čtvrť či sousedství a tento poznatek využít k vytvoření vize projektu.
- Nalézt výhody, plynoucí z opětovného využití brownfieldů a minimalizovat negativní důsledky projektu na okolí postiženého území.

- Analyzovat a dokumentovat ekonomické, enviromentální, kulturní, sociální a estetické důsledky dotčené lokality.
- Integrovat ty části čtvrti, které jsou nejvíc postižené projektem do celkové prostorové koncepce regenerace brownfieldů. [9]

Definice trvale udržitelného rozvoje, jak zní nejčastěji se vyskytující český překlad anglického originálu *sustainable development*, se poprvé objevil ve zprávě tzv. Brundtlandské komise v roce 1987 a u nás pak v knižním titulu s názvem *Naše společná budoucnost* v roce 1991. „Trvale udržitelný rozvoj je takový způsob rozvoje, který uspokojuje potřeby přítomnosti, aniž by oslaboval možnosti budoucích generací naplňovat jejich vlastní potřeby.“ V literatuře o urbanismu a architektuře a legislativách se tento termín ustálil teprve počátkem 90. let 20. století. [20]

V české legislativě je zakotven v zákoně č. 17/1992 Sb., o životním prostředí, kde je definován takto: „Trvale udržitelný rozvoj je takový rozvoj, který současným a budoucím generacím zachovává možnost uspokojovat jejich základní životní potřeby, a přitom nesnižuje rozmanitost přírody a zachovává přirozené funkce ekosystémů“. [21]

Z definice udržitelného rozvoje byl odvozen model tří pilířů udržitelnosti, jehož podstatou je nalezení vzájemné rovnováhy mezi těmito pilíři, které jsou obecnými podmínkami udržitelného rozvoje:

- **Ekonomický pilíř** – Podstata spočívá v tom, že se nespotřebuje více, než se vyprodukuje, čímž se zachovává úhrnu bohatství jako základního kapitálu. Za pozitivní z hlediska udržitelnosti v této souvislosti lze považovat, pokud se ekonomického růstu dosahuje intenzifikací, technologickou nebo organizační inovací a vyšší kvalitou a produktivitou lidské práce – nikoliv tedy další exploatací přírodních zdrojů.
- **Sociální pilíř** – Pro trvalou fyzickou udržitelnost vývoje životního prostředí musí toky materiálu a energie splňovat tři podmínky:
 - Intenzita využívání obnovitelných zdrojů nepřesahuje rychlost jejich regenerace.
 - Intenzita využívání neobnovitelných zdrojů nepřesahuje rychlost, s níž jsou vyvíjeny jejich trvale udržitelné obnovitelné náhrady.
 - Intenzita znečišťování nepřesahuje asimilační kapacitu životního prostředí.
- **Enviromentální/ekologický pilíř** – K trvalé udržitelnosti životního prostředí nesmí intenzita využívání obnovitelných zdrojů přesáhnout rychlost jejich regenerace, intenzita využívání neobnovitelných zdrojů nesmí přesáhnout rychlost, se kterou

jsou vyvíjeny jejich trvale udržitelné obnovitelné náhrady a intenzita znečišťování nesmí přesáhnout asimilační kapacitu životního prostředí. [13]

Strategické a dílčí cíle a nástroje Strategie udržitelného rozvoje ČR jsou formulovány tak, aby co nejvíce omezovaly nerovnováhu ve vzájemných vztazích mezi ekonomickým, sociálním a enviromentálním pilířem udržitelnosti a směřují k zajištění co nejvyšší dosažitelné kvality života pro současnou generaci a k vytvoření předpokladů pro kvalitní život generací budoucích. [22]

Územní rozvoj

Optimální cesta k řešení problémů brownfieldů je spojována s oživením ekonomických aktivit areálů a budov, neboť ty na sebe váží obyvatelstvo a s ním spojený řetězec služeb a činností. Upřednostňování výstavby nových objektů na dosud neurbanizovaných plochách je zpravidla levnější variantou, přesto však přímá revitalizace brownfieldů z hlediska udržitelnosti územního rozvoje může být velkou výhodou. [23]

K zajištění udržitelného rozvoje území jsou v celostátním strategickém dokumentu Politika územního rozvoje ČR stanoveny republikové priority územního plánování. Politika územního rozvoje ČR je řízena Ministerstvem pro místní rozvoj v rámci zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů, a je nástrojem územního plánování, jenž určuje požadavky a rámce pro konkretizaci ve stavebním zákoně obecně uváděných úkolů územního plánování v republikových, přeshraničních a mezinárodních souvislostech, a to především s ohledem k udržitelnému rozvoji území. [24] Jejím cílem je vzhledem k možnostem a předpokladům území a požadavkům územního rozvoje zajistit koordinaci územně plánovací činnosti krajů a obcí, koordinaci odvětvových a meziodvětvových koncepcí, politik, strategií a dokumentů ministerstev a ústředních správních úřadů. Politika územního rozvoje ČR dále řídí záměry, týkající se změn v území pro dopravní a technickou infrastrukturu, které svým významem, rozsahem nebo předpokládaným využitím ovlivní území více krajů. [25]

Pro udržitelný rozvoj je hledisko územního rozvoje velmi důležité. Průmět do území umožňuje koordinovat záměry investorů, v širším měřítku pak umožňuje koordinovat dílčí sektorové politiky na místní, regionální i národní úrovni. [13]

Územní plán

Územní plán vychází ze zásad územního rozvoje a politiky územního rozvoje a je jedním z důležitých nástrojů územního plánování, stanovující základní koncepci rozvoje území obce. V rámci základního členění území vymezuje kromě zastavěného území a zastavitelných ploch (dříve rozvojových ploch) i plochy přestavby (plochy vymezené ke změně stávající zástavby pro obnovu

nebo k opětovnému využití poškozeného území). Při určování nových zastavitelných ploch je třeba prokázat důvody a potřeby pro vymezení těchto ploch, a to především s ohledem na vyhodnocení účelného využití zastavěného území a potenciál území. Jedním z nejčastějších problémů u ploch brownfieldů bývá nalézání nejvhodnějšího budoucího využití těchto území.

Od 1.1.2018 k řešení ploch brownfieldů pomohla novelizace stavebního zákona, která přinesla určitá zrychlení a zefektivnění povolovacích procesů. V případě, že na tyto změny bude navázáno další legislativní úpravou, lze předpokládat, že se povolovací procesy (v kontextu délky a náročnosti) přiblíží západoevropskému standardu, čímž se příprava opět o něco zjednoduší. [25]

Další nástroje územního plánování

Mezi nástroje, které mohou přispět k úspěšnému řešení území brownfieldů, patří zejména územní studie a regulační plány. Každý z těchto nástrojů má jiný účel a vhodnost využití.

- **Územní studie** – je územně plánovací podklad, sloužící k ověření možnosti a podmínek změn v území. Jedná se o dokument, který není závazný, ale slouží jako neopominutelný podklad při pořizování závazných dokumentů územního plánování, jejich změně a pro rozhodování v území.
- **Regulační plán** – je závazným dokumentem, který v řešených plochách stanoví podrobné podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Jeho výhodou je, že udává budoucímu řešení podrobnější koncept a může tak předcházet problémům, spojenými s územním řízením. [25]

3.3 AKTÉŘI A NÁSTROJE ŘEŠENÍ BROWNFIELDŮ V ČR

Opětovné využití a regenerace brownfieldů je komplexní a nesnadný problém. V některých zemích je řešen masivními národními programy a celostátní či regionální podporou investic a vznikem nových institucí. V jiných zemích je řešen vytvářením vhodného právního rámce a regulačního systému, umožňující zapojení soukromé iniciativy a vyžadující soukromou zodpovědnost, regulační systém a nápravné akce. [9]

Aktéry zapojené do řešení regenerace brownfieldů je možné třídit na základě dvou os – vertikální osy (shora dolů: EU – stát – kraj – obec, nebo opačně) a horizontální osy, která představuje jednotlivé specializované obory nebo resorty z oborů práva, ekonomiky, architektury, územního rozvoje, sociologie, ekologie a dalších oborů. Experti těchto oborů však zároveň zaujímají pozici rovněž na vertikální ose. [13]

3.3.1 Teoretické nástroje a politiky

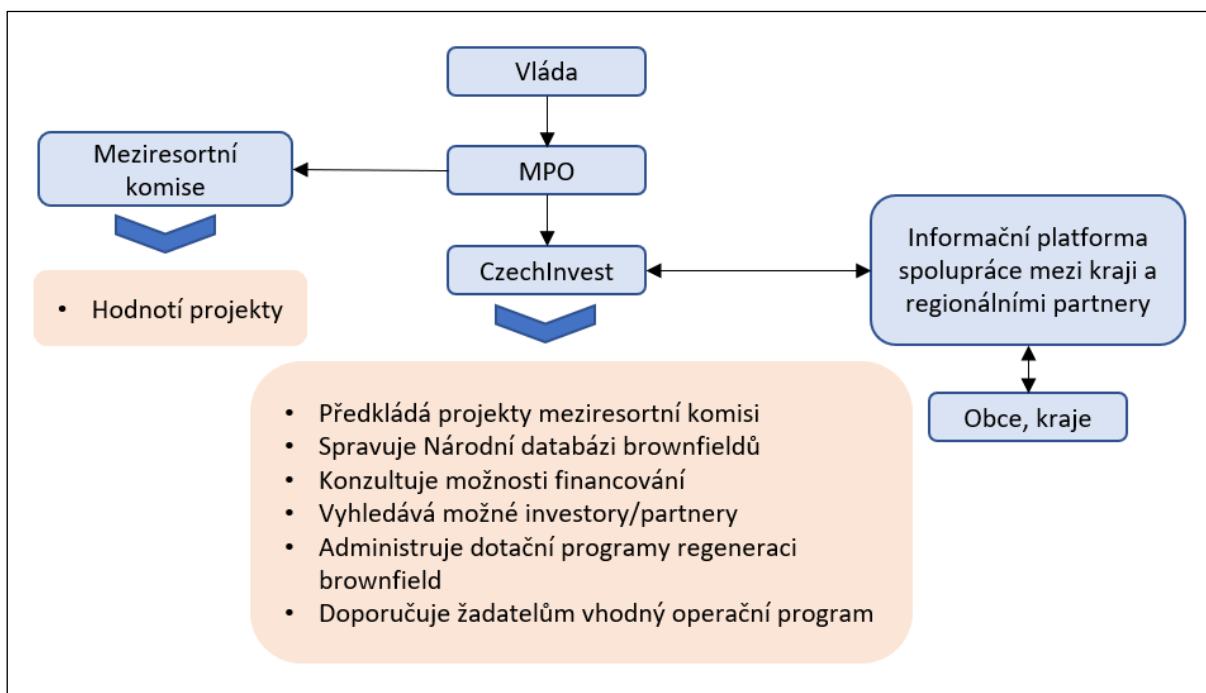
Důraz na řešení problematiky brownfieldů je kladen v mnoha koncepčních a strategických dokumentech na všech úrovních veřejné správy. Na celorepublikové úrovni existuje celkem pět základních, plánovacích a strategických dokumentů, kam se řadí:

- Národní strategie regenerace brownfieldů
- Strategie udržitelného rozvoje ČR
- Strategie regionálního rozvoje ČR
- Politika územního rozvoje ČR
- Státní politika životního prostředí ČR

Resortem, který je za řešení problematiky regenerací brownfieldů v ČR zodpovědný jsou orgány státní správy, příslušné organizace a místní samosprávy. Ministerstvo průmyslu a obchodu (dále jen MPO) společně s MŽP, Ministerstvem financí (dále jen MF) a MMR a agentura CzechInvest – příspěvková organizace MPO. MPO bylo pověřeno koordinací této činnosti s ostatními zainteresovanými ministerstvy pomocí meziresortní hodnotitelské komise. Vzhledem k velkému počtu brownfieldů a specifickým podmínkám v jednotlivých regionech ČR je velmi důležitá spolupráce na krajské, regionální a místní úrovni. [19]

Na úrovni místní samosprávy je aktérem zastupitelstvo města či obce, které spolu s příslušným odborem územního plánování rozhoduje o využití konkrétního pozemku a schvaluje své územní, regulační, strategické a rozvojové plány. Jeho výhodou je přímý kontakt a znalost lokality, nevýhodou pak absence obecnějšího pohledu na danou problematiku, a omezené možnosti intervence. [13]

Mezi spolupracující subjekty patří odborné organizace a profesní svazy, kam patří například Svaz měst a obcí ČR, Hospodářská komora ČR a Česká komora autorizovaných inženýrů a techniků činných ve výstavbě, Agrární komora ČR, Českomoravská záruční a rozvojová banka a.s. Na úrovni vzdělávání, výzkumu a osvěty je navržena spolupráce s vysokými školami, výzkumnými institucemi i neziskovými organizacemi. [17]



Obr. č. 5 - Schéma platformy spolupráce, vlastní zpracování dle [19]

Aktivita agentury CzechInvest v oblasti Brownfieldů

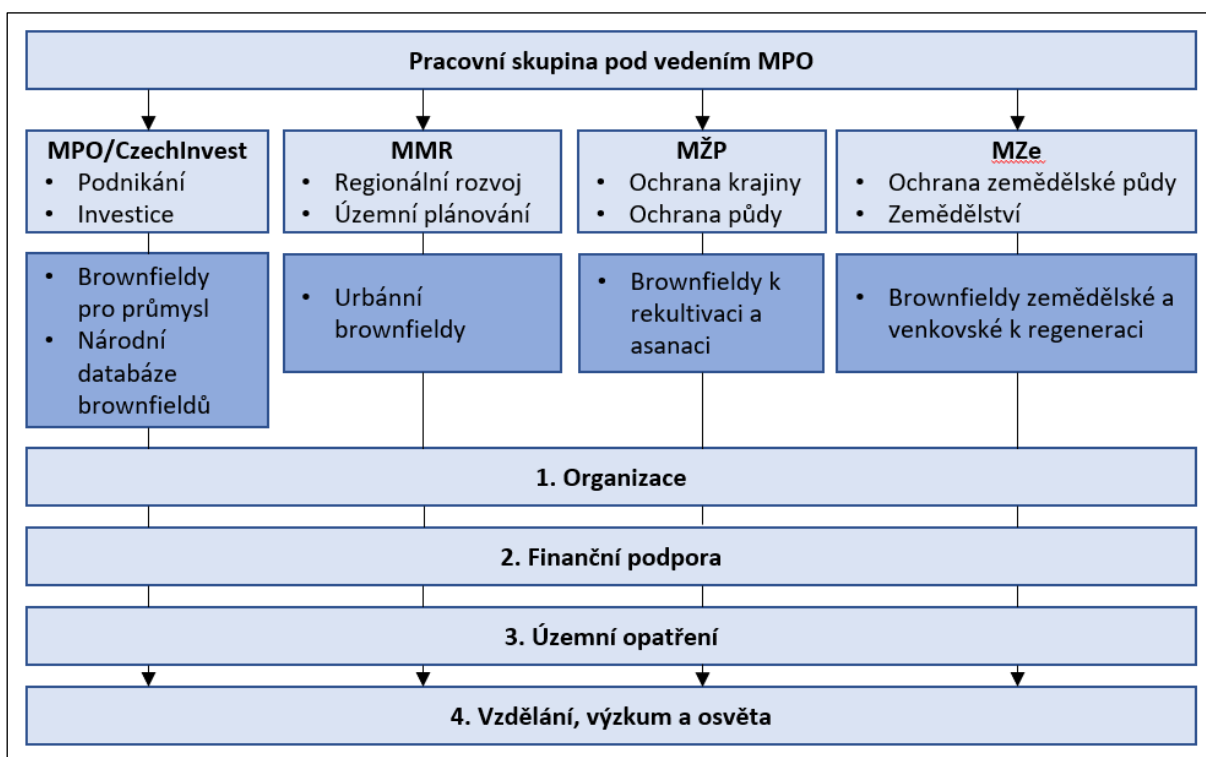
Prvním rozsáhlým projektem, otevírajícím problematiku brownfieldů na úrovni veřejných institucí byla *Strategie regenerace brownfieldů*, zpracovaná pro agenturu pro podporu podnikání a investic CzechInvest prostřednictvím vzájemné spolupráce českých a zahraničních konzultačních firem v letech 2003-2004. Základním cílem projektu bylo zpracovat integrovanou strategii k zabezpečení regenerace a rozvoje území brownfieldů na území celé republiky. Strategie, za podpory mezinárodních zkušeností, přinesla informace o pravděpodobné velikosti a povaze brownfieldů napříč českými regiony a navrhla založení tzv. *Jednotky pro regeneraci brownfieldů* (Brownfield Regeneration Unit-BRU), která poskytuje speciální technickou podporu a asistenci příslušným úřadům jednotlivých regionů.

Agentura CzechInvest ve spolupráci s jednotlivými kraji nejprve v letech 2005-2007 zpracovala tzv. *Vyhledávací studii pro lokalizaci brownfieldů*, se kterou se podařilo lokalizovat celkem 2 355 lokalit brownfieldů, dosahující celkové rozlohy 10 326 ha. Vstupním kritériem byly pozemky s rozlohou větší, než 2 ha a objekty o minimální zastavěné ploše 500 m². Po dokončené vyhledávací studii se agentura CzechInvest soustředila na vznik *Národní strategie regenerace brownfieldů* (dále jen NSRB). Pod vedením MPO byl vytvořen rozsáhlý podkladový dokument, jehož cílem bylo vytvoření veřejně přístupné *Národní databáze brownfieldů*, která byla spuštěna k datu 1.1. 2008, a která se neustále aktualizuje. Základním zdrojem dat pro tuto databázi byla *Vyhledávací studie*, avšak již od spuštění této databáze zde existovala možnost vložení lokality prostřednictvím

webového formuláře i samostatným vlastníkem brownfieldu. Cílem databáze je pomoc investorům najít vhodné místo pro své podnikání a vlastníkům nalézt vhodné využití pro jejich brownfield. Díky tomuto dokumentu došlo k nastavení funkčního prostředí pro snadnou revitalizaci těchto ploch. [26]

Tato databáze byla nástrojem ke vzniku *NSRB 2016–2020*, jenž stanovila konkrétní vize a cíle podpory regenerace brownfieldů ve střednědobém a dlouhodobém horizontu a jejíž primárním úkolem bylo vytvoření vhodného prostředí pro rychlou a efektivní realizaci revitalizačních projektů a prevenci vzniku nových brownfieldů. [6]

Tato strategie je platná do konce roku 2020 a již minulý rok s ní byla paralelně spuštěna další a aktuálnější *NSRB 2019-2024*. Aktualizací je pověřeno MPO ve spolupráci s agenturou CzechInvest, MMR, MŽP a Ministerstvem zemědělství (dále jen MZe). Strategie stanovuje vize a cíle v období let 2019-2024, rozčleněné do čtyř tematických oblastí a pro jednotlivé cíle jsou navržena opatření a určeny zodpovědné a spolupracující instituce.



Obr. č. 6 - Schéma tematických oblastí, kompetencí a prioritních kategorií brownfieldů, vlastní zpracování dle [17]

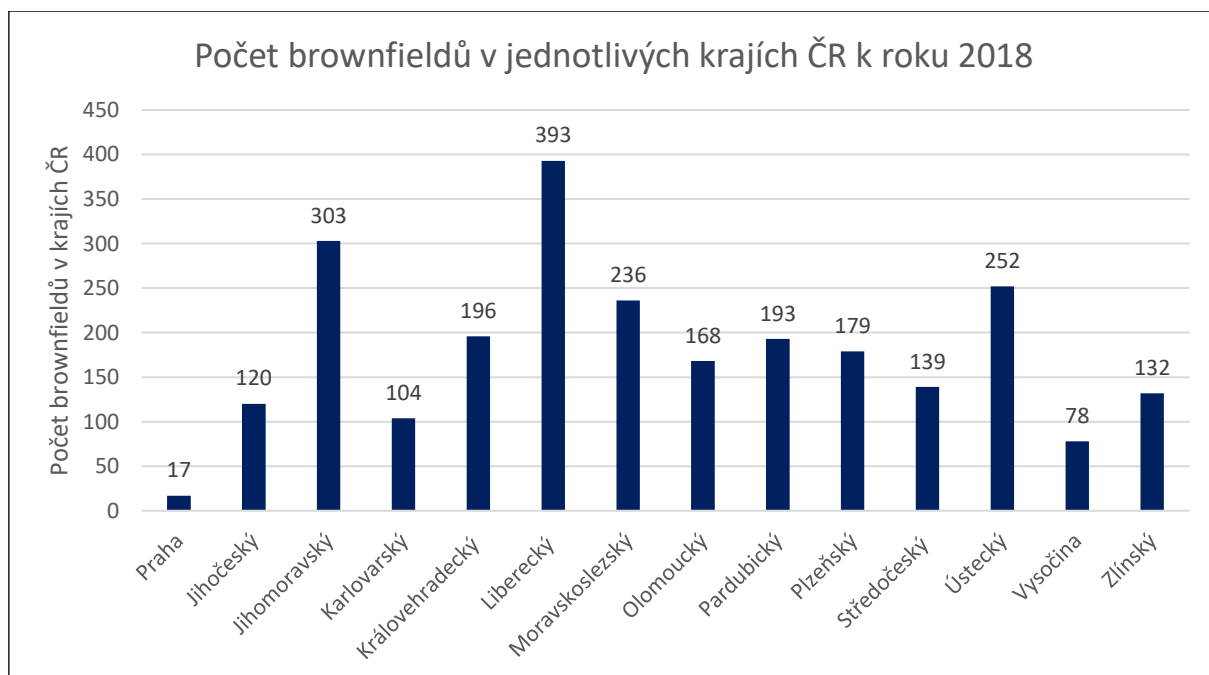
Ze schématu je patrné, že v této strategii nejsou řešeny důlní brownfieldy po povrchové těžbě. Tyto plochy jsou detailně řešeny v *Návru jednotné koncepce správy* a v dalších strategických dokumentech.

Strategie regenerace brownfieldů nastavuje podporu pro regenerace průmyslových a dalších typů brownfieldů. Účelem je koordinovaná podpora ze strany státní a veřejné správy, zaměřená na regeneraci brownfieldů na celém území ČR, jenž urychlí a usnadní nalézt nové ekonomické nebo veřejně prospěšné využití pro již opuštěné a nedostatečně využívané nemovitosti. Strategie kladě důraz na zapojení všech zainteresovaných stran a stanovení dalších dílčích priorit jako je finanční podpora, Územní opatření, vzdělávání, výzkum a osvěta, poněvadž všechny tyto oblasti se ukázaly jako klíčové pro správnou podporu regenerací brownfieldů na území ČR.

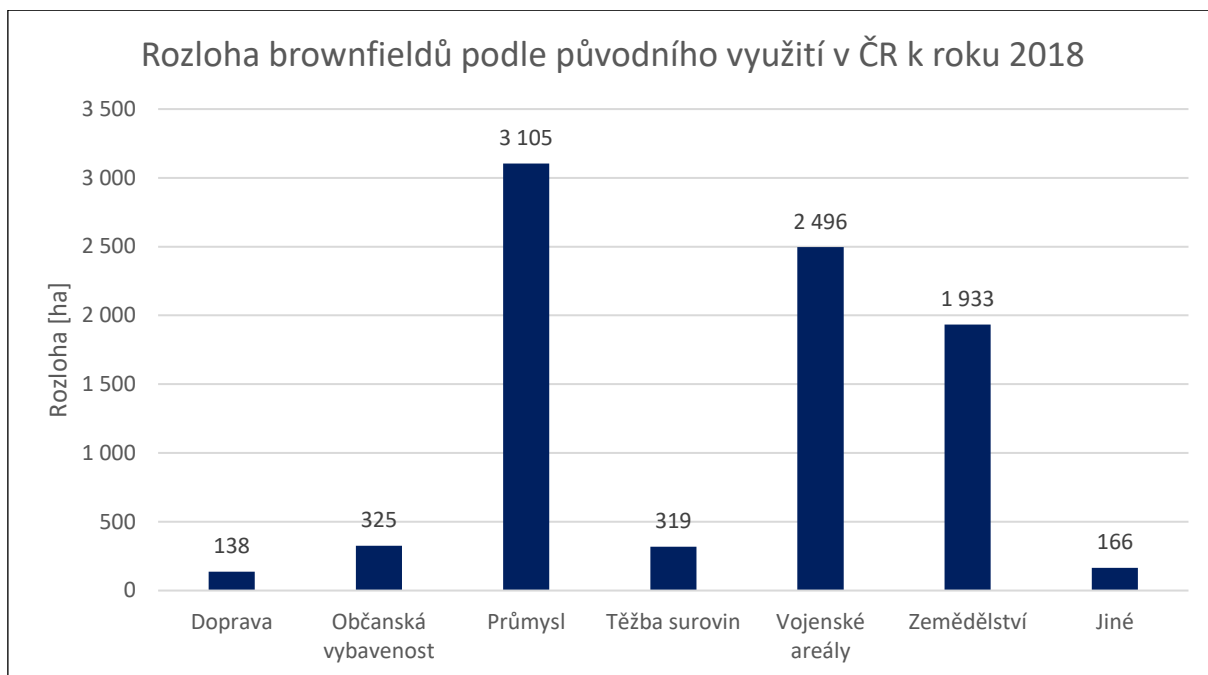
Uživatelé výsledků regenerací brownfieldů mohou být fyzickými i právnickými osobami (podniky, domácnosti i veřejná správa). Regenerace brownfieldů jsou předmětem podnikání, jedná se o specifický druh developmentu nebo nekomerčního využití. [19]

K rozšíření povědomí o brownfieldech byla vytvořena aplikace v prostředí geografického informačního systému (GIS), umožňující prostřednictvím mapového podkladu zobrazení kombinace informací o charakteru společností v kombinaci se socioekonomickými ukazateli.

I přes snahy agentury CzechInvest se stále v ČR nepodařilo změnit trend přibývajících lokalit typu brownfield. Místo jejich postupného snižování jejich počet i nadále roste. Na tuto skutečnost upozorňují tyto dva následující grafy, vypovídající o počtu brownfieldů na území jednotlivých krajů ČR a jejich současné rozloze podle původního využití. [25]



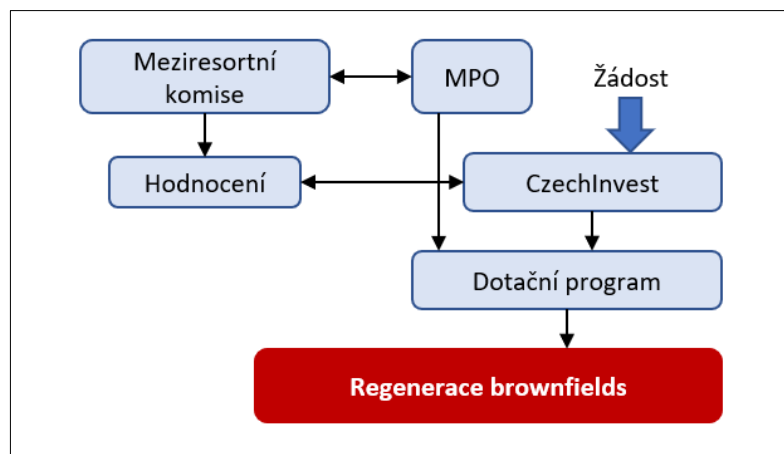
Graf č. 2 – Počet brownfieldů v jednotlivých krajích ČR, vlastní zpracování dle [25]



Graf č. 3 – Rozloha brownfieldů podle původního využití v ČR k roku 2018, vlastní zpracování dle [25]

3.4 MOŽNOSTI FINANCOVÁNÍ PROJEKTŮ BROWNFIELDŮ

Orgány státní správy a samosprávy mají pro regeneraci brownfieldů k dispozici různé programy, čerpající prostředky ze státního rozpočtu a ze strukturálních fondů Evropské unie a z prostředků tzv. Norských fondů Evropského hospodářského prostoru (dále jen EHP). Agentura CzechInvest systematicky sleduje aktuální možnosti a v konkrétních projektech asistuje při doporučení vhodného dotačního titulu. Část brownfieldů tvoří i projekty lehce ekonomicky realizovatelné, které jsou atraktivní pro soukromé developery, a tudíž nevzniká potřeba je podporovat z veřejných zdrojů. Jedná se zejména o projekty, určené k výstavbě bytových, administrativních či obchodních objektů. Tyto projekty jsou zařazeny do veřejné databáze brownfieldů, kde jsou následně nabízeny potencionálním soukromým investorům. [19]



Obr. č. 7 - Schéma financování regenerace brownfieldů, vlastní zpracování dle [19]

Aktuálně existuje přibližně osm dotačních programů, ze kterých je možné čerpat finanční prostředky k obnově brownfieldů. Každý dotační titul je však administrován jiným ministerstvem, stanovující odlišné podmínky. V současnosti chybí dotační titul na odstranění ekologických zátěží, u kterých není znám nebo již neexistuje původce znečištění ekologické zátěže, dotační titul na odstraňování nevyužívaných zemědělských usedlostí a jejich navrácení krajině a další. [25]

3.4.1 Národní zdroje podpory

Prostředky státního rozpočtu se podílí na regeneraci prostřednictvím programů spravovaných jednotlivými resorty, zejména MŽP, MPO a MMR.

Program „Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů“ (PRPVB)

V roce 2016 byl odsouhlasen národní Program podpory regenerace a podnikatelské využití brownfieldů, který připravilo MPO a jeho cílem je řešení problematiky brownfieldů v ČR. Dotace mohou čerpat kraje a obce, nacházející se na území strukturálně postižených krajů (Moravskoslezský, Ústecký a Karlovarský) a hospodářsky problémových regionů.

Program na podporu „Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury“ (PPPNI)

Správcem programu a poskytovatelem podpory je MPO ČR. Program lze využít např. na odstranění nevyužitých ekologických zátěží (znečištění podzemních vod, horninového prostředí, staveb, včetně skládek škodlivých odpadů). Příjemcem dotace může být obec, kraj, státní podnik, příspěvková organizace státu nebo organizační složka státu. [27]

Program „Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost“ (OP TAK)

Na úrovni financování revitalizace objektů ale i brownfieldů pro účely podnikatelského využití počítá MPO pro období 2021-2027 se spuštěním nového operačního programu *Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost*. Podpora by měla být realizována v rámci posílení růstu a konkurenceschopnosti malých a středních podniků. Tento program se mimo jiné zaměřuje i na aktivitu znovuvyužití brownfieldů nebo technicky významně nevyhovujících objektů na podnikatelské funkční nemovitosti. [28]

Úvěrové financování

Tento typ financování je dnes běžný, přičemž existují dva základní přístupy:

- **Projektové financování** – Tento princip financování je typický pro developerské projekty a vyššímu kreditnímu riziku odpovídá i cena úvěru. Splácení úvěru je předpokládáno z budoucího výnosu projektu regenerace. Mezi obvyklé požadavky

banky patří předprodanost či předpronajatost, přiměřený čas předpokládané návratnosti, cash-flow a vyšší podíl vlastních zdrojů investora v projektu.

- **Financování „na korporátní riziko“** – Tento typ financování je běžnější u projektů s dotací, případně s finančním nástrojem. Splácení úvěru je předpokládáno z vlastních zdrojů klienta tvořených z běžné obchodní činnosti, u municipalit z přebytků běžného rozpočtu. U těchto projektů je obvykle nižší riziko, a tudíž i cena. [25]

Financování projektů brownfieldů v ČR pro malé a střední podnikatele zaštiťuje program záruk Českomoravské záruční a rozvojové banky (dále jen ČMZRB), který však nabízí velmi nízké limity ve velikosti zaručovaného úvěru. Jedná se o mezaninové financování, spočívající v použití kombinace hybridního dluhu a vlastního kapitálu. [29]

3.4.2 Nadnárodní zdroje podpory

Významnou součástí politiky EU je regionální a strukturální politika. Tyto politiky jsou prostředkem ovlivňování hospodářského vývoje na celém území států EU a jsou založeny na principu solidarity a několika dalších klíčových principech, jimiž se řídí i přidělování finančních prostředků, podporující zejména průmysl a podnikání, obnovu městských částí a restrukturalizaci venkova. [30]

Operační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost (OPPIK)

V rámci OPPIK je možné čerpat prostředky z programu Nemovitosti. Program již nepodporuje tzv. stavby na zelené louce, ale pouze rekonstrukce starých objektů a jejich přeměnu na moderní prostory k podnikání. Součástí programu jsou i demolice původních staveb a následná výstavba objektů nových.

Program rozvoje venkova (PRV)

Jedná se spíše o doplňkový program, protože dotační opatření programu nejsou primárně cílena na revitalizaci brownfieldů, avšak využití brownfieldu znamená bodové zvýhodnění u investičních projektů. Výběr projektu může být posuzován taktéž z hlediska možné regenerace brownfieldu ve smyslu posílení agroturistiky.

Operační program Životní prostředí (OPŽP)

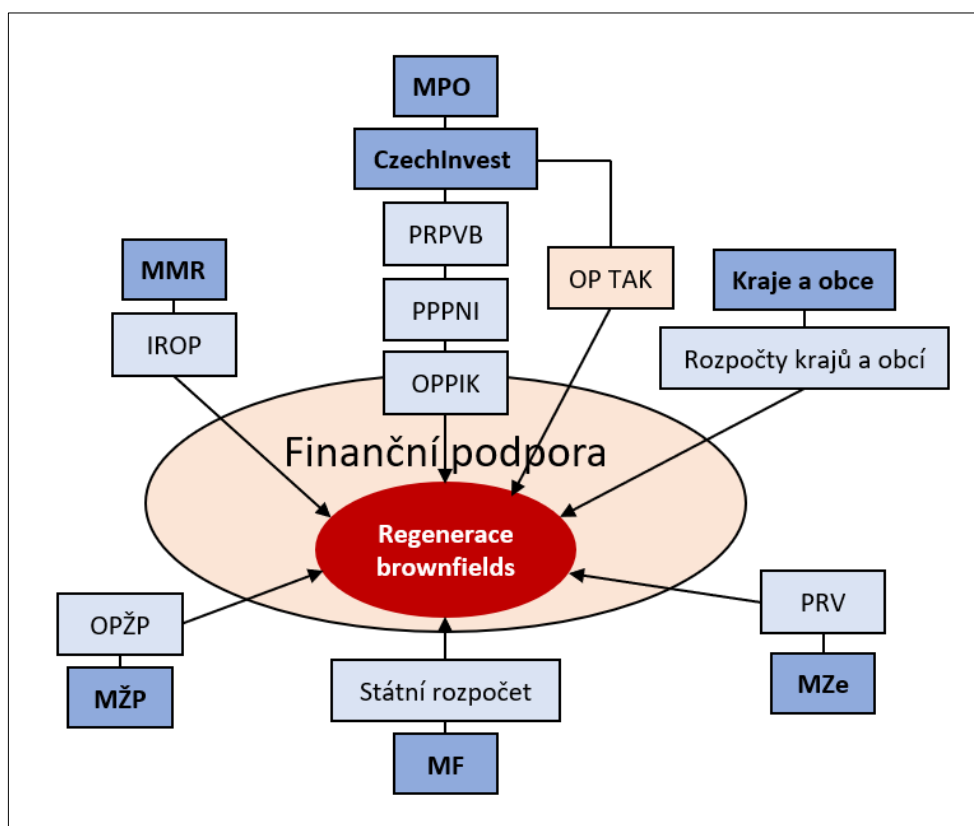
Program se zabývá sanací vážně kontaminovaných lokalit, u nichž jsou prokázána rizika ohrožení lidského zdraví a ekosystémů. Tato podpora tedy bude většinou předcházet podporu z OP PIK. [27]

Integrovaný regionální operační program (IROP)

Cílem programu je zajištění vyváženého rozvoje území, zlepšení veřejné služby a veřejné správy pro zvýšení konkurenceschopnosti a zajištění udržitelného rozvoje v obcích, městech a regionech. Projekty brownfieldů jsou realizovány v rámci strategie komunitně vedeného místního rozvoje na úrovni Místní akční skupiny. [31]

Zahraniční úvěrové financování

- **Program Expanze** - Jedná se o zvýhodněné úvěrové financování, které je například oproti financování ČMZRB co se týče výše čerpání limitní částky zajímavější, avšak neřeší hlavní problémy podnikatelů při získávání komerčního úvěru, mezi které se řadí např. nedostatečné cash-flow projektu.
- **Programy Evropské investiční banky (EIB) a Evropského investičního fondu (EIF)** – Nabízejí zvýhodněné možnosti financování i záruk na získání úvěru od komerčních bank. Tyto programy jsou z důvodu administrativní jednoduchosti a vyšších limitů pro poskytnuté úvěry poskytovány skrze místní banky v řádově vyšších objemech.



Obr. č. 8 - Schéma finančního zapojení hlavních subjektů do regenerace brownfieldů, vlastní zpracování dle [17]

Další možností je využití finančních prostředků z tzv. Norských fondů. Jedná se o finanční mechanismus EHP a Norska, díky kterému je možné poskytovat českým subjektům granty na investiční a rozvojové projekty v prioritních oblastech (jedná se např. o ochranu a obnovu kulturního dědictví). [13]

3.4.3 Zahraniční přístupy k regeneraci

Během uplynulých třiceti let se stále více zemí zapojuje do obnovování a regeneraci zanedbaných a opuštěných ploch brownfieldů, vyskytujících se zejména v průmyslové, komerční či v residenční zástavbě. V souvislosti s tím, jak se tato problematika dostala do popředí zájmu místních, regionálních i národních politiků, mnoho zemí přistoupilo k vytváření vlastních podmínek, nástrojů a iniciativ, kterými se ji snaží řešit. Z Evropy může být naší inspirací Velká Británie, vytvářející vlastní strategii státní podpory regenerace brownfieldů, stejně tak jako například Francie, Německo či Nizozemí. [19]

Je však důležité zmínit, že v přebírání zahraničních zkušeností existují jistá rizika, z nichž největším je podcenění konkrétního kontextu regenerace, která při aplikaci v jiném státě nemusí správně fungovat. Cílem je pak hledání podmínek, které celému procesu regenerace napomáhají, a správné pochopení fungování regenerací v závislosti např. na velikosti konkrétního státu, objemu dostupných prostředků pro regeneraci, ekonomická vyspělost, společenský vývoj státu a v neposlední řadě samotné vnímání významu problematiky brownfieldů. [32]

Velká Británie

Přístup charakteristický pro Británii představuje regenerace řízené systematicky, centrálně, a na základě jednotné strategie, tedy s výraznou politickou podporou. Je zde prosazován projektově orientovaný přístup, ve kterém místní samosprávy v partnerství se soukromým sektorem soutěží o víceúčelové dotační prostředky. Velká Británie vytváří tzv. Národní strategii regenerací, která se stala vzorem i pro NSRB vedené pod záštitou MPO ČR. Za silné stránky britského přístupu k regeneracím lze považovat existenci podrobné databáze *Previously developed land* (původně urbanizované plochy), fungování státní agentury *English Partnership* (společenství státu, obcí, soukromých firem a dobrovolníků), partnerství mezi místní samosprávou a soukromými developery a stále rostoucí zájem občanských iniciativ o přímou účast na realizaci projektů regenerací.

Francie, Belgie a Nizozemí

Ve Francii, v Belgii a v Nizozemí mají v řízení regenerací významnou roli iniciativy místních samospráv. Systém územního plánování a rozvoje těchto zemí disponuje dostatečným množstvím

nástrojů použitelných pro řízení konkrétního procesu. Praxe se v těchto zemích opírá o kontinentální tradici územního plánování a rozhodování, přičemž zpracovávání hierarchie územních plánů řeší zároveň i otázky sociálního a ekonomického rozvoje i ochrany životního prostředí, vyplývající ze sektorových politik a strategií. Většina velkých měst má vlastní veřejné nebo částečně veřejné rozvojové společnosti a významnou roli zde hraje i veřejná pozemková politika. [32]

Německo

Regenerace ploch brownfieldů v Německu vychází z definice eurounijního projektu CABERNET a zabývá se zejména problémy souvisejícími s kontaminací půdy a její následnou sanací. Důležitou roli při řešení regenerace hrají jednotlivé spolkové země v zastoupení spolkových agentur nebo úřadů územního plánování, podřízené německému Ministerstvu životního prostředí. K řešení strategií regenerace byla vytvořena státní pracovní skupina ochrany půdy, poskytující detailní informace o kontaminovaných plochách či objektech. [33]

Spojené státy americké

V USA je to státní agentura ochrany životního prostředí EPA (United States Environmental Protection Agency), zakládající speciální program pro regeneraci brownfieldů, který je navržen tak, aby umožnil státům, komunitám a dalším zúčastněným stranám včasné zasahovat a spolupracovat na prevenci, vyhodnocování, bezpečné dekontaminaci a vyklizení a opětovném využití brownfieldů. Počínaje polovinou devadesátých let, EPA místním vládám začala poskytovat menší finanční podporu, která zahájila otevření stovky dvouletých pilotních projektů revitalizace brownfieldů, jejichž následkem došlo k vymezení všech potřebných nástrojů a pokynů, používaných dodnes. [16] Roku 2002 byl vládou USA schválen zákon o úlevě z drobného podnikání a zákon o revitalizaci brownfieldů (zákony pro brownfieldy), které tak kodifikovaly politiku, praktiky a pokyny agentury EPA a přinesly tak větší pravomoce a možnosti k podporování opětovného využití brownfieldů ve veřejném i soukromém sektoru. Zákon o lepším využívání investic, vedoucích k územnímu rozvoji (BUILD – Better Utilization of Investment Leading to Development) v roce 2018 zplnomocnil změny, týkající se dotací pro regeneraci brownfieldů, majetkoprávních vztahů a státních i kmenových programů regenerace brownfieldů. Tyto dotace jsou základem programu regenerace brownfieldů státní agentury EPA a finančně podporují revitalizační úsilí, zejména v oblasti posuzování životního prostředí, odborné přípravy a samotného procesu regenerace. [34]

3.5 VÝHODY OPĚTOVNÉHO VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ

Proces revitalizace posiluje nejen vitalitu a efektivnost městských center, ale také přispívá k tlaku na omezení využití zemědělských pozemků (greenfields) na okraji měst. Efektivní, ekonomické a udržitelné užívání pozemků také přímo podporuje národní konkurenceschopnost. Na rozdíl od jiných urbanistických problémů, je otázka brownfieldů relativně bezkonfliktní, poněvadž řešení většinou slouží ku prospěchu vlastníků soukromého i veřejného sektoru. Regenerace ploch brownfieldů může významným způsobem přispět k rozvoji národních ekonomik a představuje významný sociální a enviromentální problém, zejména v regionech s vysokou nezaměstnaností. Pro středoevropská města jsou brownfieldy měřítkem jejich urbanistických schopností. [9]

Mezi hlavní výhody opětovného využití brownfieldů se řadí:

Pro obyvatele:

- Možnosti zlepšení zdraví obyvatel (využití území pro umístění ploch parků, umístění zdravotnického střediska nebo sportovních zařízení).
- Snížení kriminality a zvýšení bezpečnosti (např. osvětlení ulic, opatření proti antisociálnímu chování, nevytváření tmavých prostor).
- Zvýšení pracovních příležitostí. [9]

Pro území:

- Snižování záborů půdy greenfields.
- Zlepšení stavu životního prostředí postižené lokality.
- Zvýšení celkové atraktivity území.
- Identita (např. zachování a opětovné využití historických budov, používání místních jazyků a náboženského přesvědčení).
- Zvýšení počtu obyvatel (synergický efekt využití čtvrti pro komerční účely).
- Zvýšení rozvoje podnikatelských aktivit.
- Pokles nezaměstnanosti.
- Růst daňových výnosů obce. [9]

Pro investora:

- Vzrůst cen nemovitostí.
- Prostor pro nové investice.
- Snadné napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu.

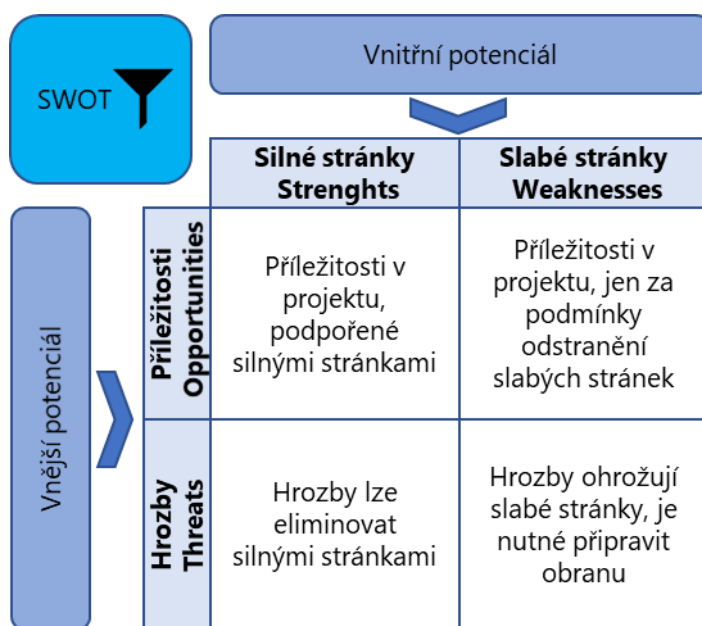
- Větší množství pracovních sil.
- Lepší kontakt se subdodavateli. [19]

3.6 RIZIKOVÁ ANALÝZA A ANALÝZA VYUŽITÍ BROWNFIELDŮ

Obnova brownfieldů nemusí být nicméně tak efektivní, jak se někdy předpokládá, což je nejvíce ovlivněno jejich umístěním. Ze zkušeností krajů a měst, které se aktivně zabývají podporou regenerací brownfieldů, vyplývá, že největšími překážkami a riziky znovuvyužití brownfieldů jsou majetkoprávní vztahy, finanční náročnost revitalizace, delší časový horizont projektu související se složitou koordinací, pomalejší návratnost investic, vysoká míra kontaminace těchto lokalit a konkurence nabídky pozemků připravených na zelené louce. Potencionální investoři se obávají risku a nejistoty, spojenými s vysokými náklady regenerace a mnohdy preferují výstavbu na dosud nezastavěných plochách. Investoři vnímají jako další překážky časový horizont a nedostupnost úvěrů pro projekty regenerací. Specifickými překážkami projektů regenerací jsou zdoluhavé plánovací a povolovací procesy, spekulativní zájmy a následky privatizačních procesů. [35] [13]

3.6.1 SWOT Analýza

U každého projektu rovněž existují rizika, týkající se zejména výskytu možných a někdy i skrytých hrozeb (působících z vnějšího, ale i vnitřního prostředí), k jejichž včasnému odhalení slouží SWOT analýza neboli *Analýza silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb* (Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats).



Obr. č. 9 - Schéma SWOT analýzy aplikované ve vztahu k projektu, vlastní zpracování dle [36]

Přesněji se jedná o klasickou a pomocnou metodu pro analýzu podniku nebo podnikatelského záměru (v tomto případě projektu obnovy brownfieldu) v konkurenčním prostředí k identifikaci jednotlivých rizik (hrozeb), posouzení jejich závažnosti, zvážení četnosti jejich výskytu, zjištění celkového ohrožení projektu a pro zvážení dalšího vývoje a formulaci strategií. Díky všem faktorům, mající na regeneraci vliv je možné snížit a případně eliminovat konkrétní hrozby, a naopak využít potencionálních výhod a příležitostí. [36]

3.6.2 Metoda HABU

Po seznámení se všemi riziky a hrozbami, které projekt ovlivňují je dále důležité se rozhodnout, zdali se investorovi vyplatí do regenerace konkrétního brownfieldu vkládat své finanční prostředky. Smyslem investičního záměru je dosažení co největšího možného výnosu z nemovitosti, k jehož určení napomáhá metoda nebo také analýza HABU (Highest And Best Use), neboli *metoda nejvyššího a nejlepšího využití*. Pro výpočet ceny na základě této metody se počítá s několika možnými variantami využití nemovitosti, přičemž výsledná cena poté odpovídá nejvyšší hodnotě ze všech navrhovaných variant. Nejvyšší a nejlepší využití tedy směřuje k největší hodnotě nemovitosti a je racionálně zdůvodnitelné za předpokladu že je:

- legálně možné,
- fyzicky a technicky proveditelné,
- finančně přiměřené,
- maximálně efektivní.

Metoda nejvyššího a nejlepšího využití je nutnou podmínkou pro existenci tržní hodnoty, což znamená, že navazující, existující nebo alternativní způsoby využití, nejsou-li i zároveň využitím nejvyšším a nejlepším, nemohou vést k tržní hodnotě, ale pouze k hodnotám, které nejsou postaveny na tržních principech. [37]

Legálně možné využití

Odpovídá využití, u kterého se zkoumá, zda je v souladu s platnými právními předpisy stavebního zákona, správního řádu, územního plánování, životního prostředí, vyhlášek obcí, či českých technických norem (dále jen ČSN). Překážkou může být legální omezení ve smyslu věcného břemene, vycházejícího z dlouhodobých smluv, v jehož důsledku je nakládání s nemovitostí značně omezené. Podmínku legálně možného využití je nutné splnit jako první v pořadí. [37]

Fyzicky a technicky proveditelné využití

Výsledný návrh musí být fyzicky realizovatelný vzhledem k velikosti, tvaru, topografii a dalším charakteristikám konkrétního území a staveb. Na volných nezastavěných pozemcích se vyhodnocení, zda je řešení fyzicky realizovatelné, zjednoduší na vyhodnocení, zda stavba nemá větší zastavěnou plochu než pozemek, na kterém se stavba umísťuje nebo zda nepřekračuje maximální možnost zastavění dle platného územního plánu. U zastavěných pozemků je nutné hodnotit technický stav a statiku staveb v souladu s ČSN a dalšími závaznými technickými předpisy. [38]

V rámci zjišťování technické proveditelnosti by měly být zváženy i další okolnosti, jako je např. dostupnost a možnost napojení k inženýrským a komunikačním sítím. [37]

Finančně přiměřené a maximálně efektivní využití

Účastníci trhu jednají racionálně a akceptují takové náklady, které zajišťují přiměřený ekonomický efekt a zároveň konfrontují náklady spojené se samotnou koupí se získaným prospěchem. Čím vyšší bude rozdíl mezi těmito náklady, tím více se bude naplňovat kritérium finanční přiměřenosti a rovněž i maximální efektivnosti. V případě, pokud by náklady převýšily předpokládanou budoucí prospěšnost, investice je nesmyslná a nejvyšším a nejlepším využitím je v takovém případě pak ponechání původního stavu, v opačném případě by se výsledná hodnota zakládala na některém z netržních principů. [37]

Výpočet HABU

Hodnota, která je výsledkem analýzy HABU vychází z obecného vzorce, který se následně upravuje podle konkrétní varianty, jenž v praxi může nastat.

$$H_{HABU} = \max H_i \quad (1)$$

H_{HABU} ... je hodnota nemovité věci stanovená metodou HABU [Kč]

H_i ... hodnota nemovité věci podle jednotlivých variant [Kč]

- **Hodnota při zachování stávajícího stavu**

$$H_i = H_{trh} \quad (2)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci, určená na podkladě cenového porovnání, případně výnosovou metodou ke dni ocenění

- **Hodnota po rekonstrukci**

$$H_i = H_{trh} - N_r \quad (3)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené rekonstrukci určená na podkladě cenového porovnání, případně výnosovou metodou ke dni ocenění

N_r ... jsou náklady na rekonstrukci nemovitosti a stavební řízení

- **Hodnota při změně užívání**

$$H_i = H_{trh} - N_z \quad (4)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání, případně výnosovou metodou ke dni ocenění

N_z ... jsou náklady na stavební nebo jiné úpravy nemovitosti

- **Hodnota při odstranění stavby**

$$H_i = H_{trh} - N_o \quad (5)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání

N_o ... jsou náklady na odstranění stavby a řízení o odstranění stavby

- **Hodnota při odstranění stavby a zřízení práva stavby**

$$H_i = H_{trh} - N_o + H_p \quad (6)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání, odúročená na hodnotu v době zániku práva stavby

N_o ... jsou náklady na odstranění stavby

H_p ... je hodnota práva stavby snižena o náklady na jeho zřízení

- **Hodnota při výstavbě stavby na prázdném pozemku**

$$H_i = H_{trh} - N_v + N_z \quad (7)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání, případně výnosovou metodou ke dni ocenění

N_v ... jsou náklady na výstavu a stavební řízení

N_z ... jsou náklady na změnu druhu pozemku na pozemek stavební

[38]

Tržní hodnota

Uvažuje-li investor okamžitý prodej nemovitosti, je zapotřebí reflektovat situaci tržního prostředí, na jehož základě se pomocí tržního oceňování určí tržní hodnota nemovitých věcí.

Tržní hodnotou se rozumí „*odhadovaná částka, za kterou by měly být aktivum nebo závazek směřeny k datu ocenění mezi ochotným kupujícím a ochotným prodávajícím v transakci uskutečněné v souladu s principem tržního odstupu, po náležitém marketingu, kdy každá ze stran jednala informovaně, uvážlivě a nikoli v tísní*“.

Tržní hodnota je neoddělitelná od tržního prostředí, je dána nabídkou a poptávkou. Bez znalosti situace tržního prostředí nelze odhadnout tržní hodnotu nemovité věci. „*Odhadovaná částka*“ představuje cenu vyjádřenou v penězích, splatnou za aktivum v tržní transakci uskutečněné v souladu s principy tržního prostředí. Jedná se tedy o nejlepší cenu přiměřeně dosažitelnou mezi prodávajícím a kupujícím. [39]

Výnosová hodnota

Pohlíží-li investor na nemovitost jako na dlouhodobou investici, patrně z ní očekává plynoucí výnosy (např. nájemné), které nemovitost poskytuje po celou dobu její životnosti. Výnosová hodnota je pak výsledkem součtu všech předpokládaných čistých budoucích výnosů plynoucích z konkrétní nemovitosti, které jsou pomocí kapitalizování (jediný reprezentativní výnos), či diskontování (řada jednotlivých budoucích ročních výnosů, které mohou být proměnlivé), transformovány na současnou hodnotu. Výnos z nájemného by měl představovat čisté tržní výnosy (nejčastěji roční), od kterých budou odečteny veškeré náklady spojené s vlastnictvím a provozem nemovitosti (např. ztráty příjmu spojené s výpadkem nájemného, daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa nemovitosti).

Mezi nejpoužívanější tržní výnosové přístupy v ČR se řadí výpočet věčnou rentou, dočasnou rentou a metodou DCF (Discounted Cash Flow). Pro správný výběr metody je klíčové znát charakter budoucích výnosů (jeden nebo více budoucích výnosů; proměnlivé nebo stálé) a také druh nemovitosti, která tento výnos generuje (bytové prostory – jednotky a domy, prostory nebytové – obchody, administrativa, pozemky a podniky). Metoda DCF je neoptimálnější zejména při oceňování podniků, které generují často proměnlivé výnosy, naproti tomu pro konstantní výnosy, plynoucí zejména z pronájmu nemovitostí, je lepší zvolit výpočet věčnou (konstantní výnosy po neomezenou dobu) nebo dočasnou rentou (konstantní výnosy po určitou dobu).

Řekněme, že investor předpokládá výnosy z pronájmu bytových prostor, střežaných po určitou dobu. Pro výpočet výnosové hodnoty tedy použije vzorec dočasné renty ve tvaru:

$$VH = V \times \frac{(1 + i_k)^n - 1}{(1 + i_k)^n \times i_k} \quad (8)$$

VH ... je výnosová hodnota nemovité věci (stavby)

V ... je konstantní výnos v jednotlivých letech

i_k ... je kapitalizační míra setinná

n ... je délka trvání renty v rocích

Dále musí zhodnotit hodnotu pozemku, na kterém je stavba umístěna a který má na rozdíl od stavby nekonečnou životnost. Nájemné v sobě zahrnuje část připadající na stavbu a část připadající právě na pozemek. Výše podílu nájemného, připadající na pozemek se vypočte jako:

$$N_p = \frac{\text{zůstatková hodnota pozemku}}{(1 + i_k)^n} \quad (9)$$

Celková výnosová hodnota je poté rovna součtu výnosové hodnoty podle dočasné renty a výše podílu nájemného připadající na pozemek.

$$CVH = VH + N_p \quad (10)$$

K nejpřesnějšímu výpočtu výnosové hodnoty je zapotřebí určit optimální výši kapitalizační míry (zahrnuje míru výnosů vloženého kapitálu i jeho návratnost), neboť se jedná o velmi citlivý parametr. Obecně platí, že kapitalizační míra je přímo úměrná riziku, tedy bude nižší u staveb s alternativním využitím a stabilním trhem (např. obytné jednotky) a vyšší u nemovitostí bez rozumného alternativního využití (např. výrobní a těžařské komplexy). Míru výnosnosti lze obecně určit na podkladě odborného odhadu, například pomocí stavebnicového způsobu odhadu míry

výnosnosti, který se skládá z dosahované míry výnosnosti obdobných typů nemovitostí upravenou o přírážky či srážky potenciálních rizik, prostřednictvím platného cenového předpisu z přílohy č. 22 vyhlášky č. 441/2013 Sb. (oceňovací vyhláška), nebo nejlépe ze známých výnosů z koupených nemovitostí a jejich kupních cen.

Vynakládání kapitálu za účelem získání budoucích užiteků je vždy spojené s nejistotou, a proto realizace každé investice je doprovázena rizikem, že očekávaného prospěchu nebude dosaženo. Rizika můžeme rozdělit do dvou základních skupin – systémová a nesystémová. Systémová rizika spočívají v makroekonomickém pohledu a působí globálně (politická situace, stav a vývoj ekonomiky, globalizace, provázanost trhů, změny úrokových měr či inflace). Nesystémová rizika se váží přímo k nemovitosti a spadají sem technická rizika pozemku (ekologická zátěž – typické pro brownfieldy, složité zakládací podmínky, stísněnost staveniště nebo výskyt radonu), technická rizika stavby (závady nebo poruchy staveb v kontextu s technologiemi, stavebními materiály, statikou, opotřebením, či požární bezpečností), ekonomická rizika (rychlé ekonomické a morální zastarání, variabilita, flexibilita, zadlužení a podíl cizího kapitálu) a nesystémová rizika území (kvalita prostředí, územní plán, vývoj infrastruktury, dopravní dostupnost, záplavová oblast, sesuvy půdy, nadměrný hluk, vývoj populace, migrace, změna nabídky a poptávky, kupní síla, změna provozních nákladů, změna nájmu, přehodnocení nejlepšího a nevyššího využití, nedořešené spoluvlastnické vztahy, omezené možnosti pojištění apod.) [40]

3.7 BROWNFIELDY V BRNĚ

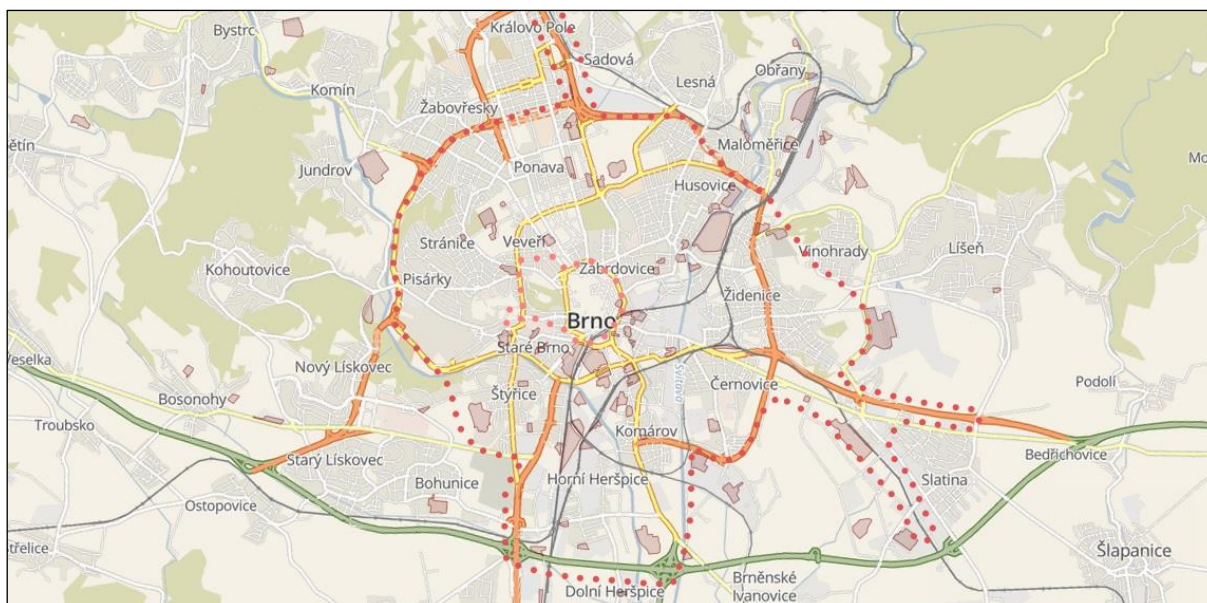
Brno je statutárním a druhým největším (rozlohou i počtem obyvatel) městem v ČR a zároveň i krajským městem Jihomoravského kraje. Svou polohou se rozkládá na soutoku řek Moravy a Svatavy a ke dni 1. 1. 2019 v něm žije 381 tisíc obyvatel. Brno se skládá celkově ze 48 katastrálních území, jejichž hranice jsou často rozděleny do několika městských částí. [41]

Od 90. let prošlo město důležitým politickým i ekonomickým vývojem, jehož následkem došlo k masivní suburbanizaci, zapříčiňující negativní dopady, zejména v jádrových oblastech města. Důsledkem transformace ekonomiky došlo k rozpadu a uzavírání velkých průmyslových závodů a vzniku mnoha brownfieldů. V současnosti se město profiluje jako centrum vědy, výzkumu a techniky, se zaměřením na moderní výrobní technologie, centrum informačních technologií, služeb, mnoha univerzit a významné centrum justiční i správní. [42]

Co se týče přístupu k brownfieldům a jejich široké problematice, může jít město příkladem. Větší zájem o tyto rozvojové plochy a nemovitosti vznikl v oblasti územního plánování poté, co byly tyto lokality roku 2006 poprvé zmapovány a staly se součástí územně analytických podkladů.

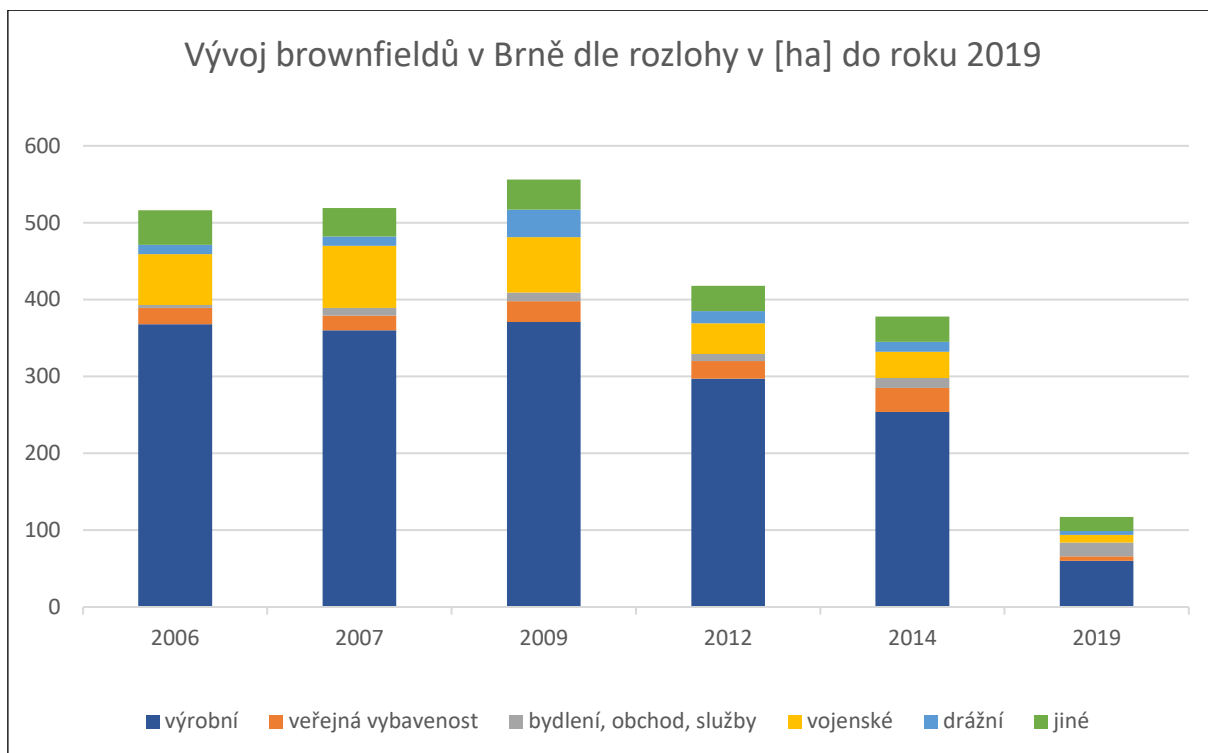
Téměř většina lokalit brownfieldů je v platném územním plánu města Brna označena jako plochy přestavby s regulativy umožňující různé druhy smíšeného využití. Velmi inovativní a flexibilní řešení však připravuje navrhovaný územní plán, řídící se principy udržitelného rozvoje a který tyto rozvojové a zanedbané plochy označuje taktéž jako plochy přestavby, nicméně u nich nedefinuje žádné konkrétní funkční využití, čímž se zcela zjednoduší a urychlí celý proces plánování, schvalování, a konečně i proces výstavby. Hledání nejlepšího možného využití pro revitalizaci těchto ploch tak může být řešeno na základě aktuálních potřeb města i jeho obyvatel. [17]

Roku 2013 vydalo město publikaci *Brno brownfields 2013*, která byla v roce 2015 následně aktualizována publikací *Brno brownfields 2015*. Tato publikace nabízí statistické přehledy evidence brownfieldů v Brně a prezentaci úspěšných projektů regenerace. Na podkladě evidence vznikla i mapová aplikace v prostředí GIS, znázorňující aktualizovaný stav lokalit brownfieldů na území města. [43]



Obr. č. 10 – Červeně vyznačené rozvojové plochy brněnských brownfieldů v mapové aplikaci – [44]

K roku 2019 se na území města Brna nachází 117 brownfieldů o celkové rozloze 357,3 ha. Z grafu č. 4 je patrné, že oproti roku 2014 se snížila rozloha brownfieldů trojnásobně, což je pro město velmi pozitivní. Největší podíl na rozloze stále zabírají plochy a objekty bývalých výrobních areálů, což je dáno zejména bývalým průmyslovým charakterem města.



Graf č. 4 – Vývoj brownfieldů v Brně dle jejich rozlohy, vlastní zpracování dle [45]

3.7.1 Příklady projektů revitalizací

V této části byly vybrány některé příklady již dokončených, doposud plánovaných či rozestavěných projektů revitalizací brněnských lokalit brownfieldů. Projekty jsou financovány z veřejných prostředků (zdroje EU, státní rozpočet, rozpočet města Brna), z prostředků soukromých investorů velkých developerských firem nebo z jejich kombinace. Od 90. let do konce roku 2019 bylo úspěšně revitalizováno celkem 83 lokalit.

Obchodní centrum Galerie Vaňkovka

Obchodní centrum Galerie Vaňkovka se nachází v úseku mezi železničním a autobusovým nádražím jižním směrem od centra města.

Původně se jednalo o strojní továrnu, založenou roku 1865, sloužící k výrobě difuzérů a jiného doplňkového zařízení pro cukrovarnický průmysl. Účel výroby se v plynoucím čase postupně měnil, a to v souvislosti s politickými změnami státu. Výroba fungovala až do začátku 90. let 20. století, kdy byl areál Vaňkovky zapsán do seznamu kulturních památek. Roku 1994 vznikla nadace Vaňkovka s hlavním cílem podporovat záměr rekonstrukce a oživení areálu pro obchodní, kulturní a vzdělávací účely.

Samotná rekonstrukce probíhala v letech 2003-2005 a byly při ní rekonstruovány dvě památkově chráněné budovy (Wannieck Gallery, využívána jako koncertní a výstavní síň,

a administrativní budova sídla společnosti Jižní centrum Brno a.s.) a vystavěno obchodně-společenské centrum (Galerie Vaňkovka) o dvou nadzemních podlažích s obchodní plochou a parkováním na střeše budovy. Celková výše investice činila přibližně 3 miliardy Kč a byla financována čistě ze soukromých prostředků. Tento rozsáhlý projekt lze považovat za symbol revitalizace brownfieldů v Brně a po více jak 15 letech došlo k oživení městského prostoru, který nadále slouží obyvatelům i návštěvníkům města. Galerie Vaňkovka byla oceněna první cenou v kategorii obchodních center v soutěži Best of Reality 2005. [46]



Obr. č. 11 – Vaňkovka před rekonstrukcí [47]



Obr. č. 12 – Vaňkovka po rekonstrukci [47]

Rezidence Kohnova cihelna

Na východním svahu Červeného kopce, v části území bývalé brněnské Kohnovy cihelny, byla architektonickým studiem *Pelčák a partner architekti*, na podkladě výsledků architektonické studie navržena nová městská čtvrť, jejíž hlavním cílem bylo propojení moderní a udržitelné výstavby. Projekt ukazuje nový přístup k aktivnímu ovlivňování mikroklimatu ve městě a mohl by sloužit jako pozitivní příklad pro budoucí rozvoj města.



Obr. č. 13 - vizualizace městské čtvrti části území Kohnovy cihelny z jižního pohledu s výhledem na centrum města [48]



Obr. č. 14 – vizualizace hlavního náměstí městské čtvrti části území Kohnovy cihelny [48]

Nově navržená městská čtvrť na východním svahu Červeného kopce je založena na jasné mřížce s blokovou zástavbou, jejíž bloky jsou otevřené směrem na východ – směrem na výhledy na jižní část města Brna. Bloková zástavba je navržena na terasovitém uspořádání svažitého terénu. Podélná osa těchto teras je orientována především severojižním směrem a vytváří tak vhodné podmínky pro založení hlavní komunikační osy řešeného území mezi ul. Vinohrady a Jihlavskou. Společně s navazující sítí podružných komunikací pak vytváří předpoklad pro fungující a ekonomickou městskou zástavbu bytových domů s příslušnou veřejnou vybaveností a kvalitním veřejným prostorem. Centrem této čtvrti je nově navržené náměstí s výhledem na město, které se nachází v řešeném území. [48]

Vlněna

Bývalý podnik Vlněna byl založen po 2. světové válce a vznikl sloučením několika podniků, z nichž ten největší byl založen již v roce 1828 česko-německým podnikatelem Johannem Bochnerem. Název Vlněny je odvozen od účelu továrny, tedy od zpracování vlny. K administrativním účelům podniku byl vystavěn Bochnerův palác z roku 1860, který je památkově nejceněnější.

Nová Vlněna se postupně rozrůstá nedaleko autobusového nádraží Zvonařka, naproti obchodního centra Galerie Vaňkovky. Investor CTP koupil pozemky bývalé textilky v roce 2011. Roku 2016 zahájila společnost CTP výstavbu multifunkčních domů s kancelářskými a obchodními prostory i byty. Vlněna bude novou samostatnou městskou čtvrtí rušných obchodů, cyklostezek, travnatých zahrad a zrekonstruovaného Bochnerova paláce z roku 1860. Projekt počítá celkem s desítkami budovami o osmi až devíti patrech, celkem nabízející 85 000 m² kancelářské plochy. Součástí výstavby bude i obnova potoku Ponávka, který byl doposud schovaný v podzemním kanálu. Z původních budov zůstane zachován a opraven památkově chráněný Bochnerův palác z roku 1860. Celková plánovaná výše investice se pohybuje okolo 4 miliard korun. Výstavbu zpomalují neočekávané archeologické nálezy, dokazující, že místo bylo v minulosti osídleno Kelty z období mezi lety 50 až 150 před n. l. V současnosti je dostavěno pět budov a po otevření Bochnerova paláce a ukončení archeologického průzkumu bude zahájena výstavba zbývajících čtyř budov.

Projekt Vlněna překonává bohatou průmyslovou minulost města Brna, a to skloubením nejmodernějších stavebních a high-tech technologií 21. století. Prémiový design a vysoké technické parametry Vlněny jsou vysoce atraktivní pro velké společnosti, hledající své sídlo v Brně. [49]



Obr. č. 15 – Vizualizace komplexu Vlněny [49]

Jedná se o lokalitu přímo navazující na centrum, mezi ulicemi Koliště, Cejl, Radlas a Špitálka, z jihu je území ohraničeno železniční tratí a má rozlohu přibližně dvaceti pěti hektarů. V jádru lokality je část městského areálu tepláren a okolí převážně bývalých brownfieldů Mosilany, části Šmeralových závodů a areálu bývalých Technických služeb Brno.

Proměnit tuto lokalitu bylo úkolem účastníků mezinárodní ideové soutěže Špitálka, kterou vyhlásila Kancelář architekta města Brna na podzim roku 2018. Proměna bude spojená s novými plochami pro bydlení, práci, volný čas a v území přibudou i nové dopravní spojnice, např. Nová městská třída, která má propojit sever a jih Brna novou trasou. Vítězné návrhy v současnosti slouží jako podklad pro zpracování územní studie *Přestavbová zóna – Špitálka a okolí*.



Obr. č. 16 – část nevyužívaného areálu tepláren [51]



Obr. č. 17 – Vítězný návrh podoby nové čtvrti [50]

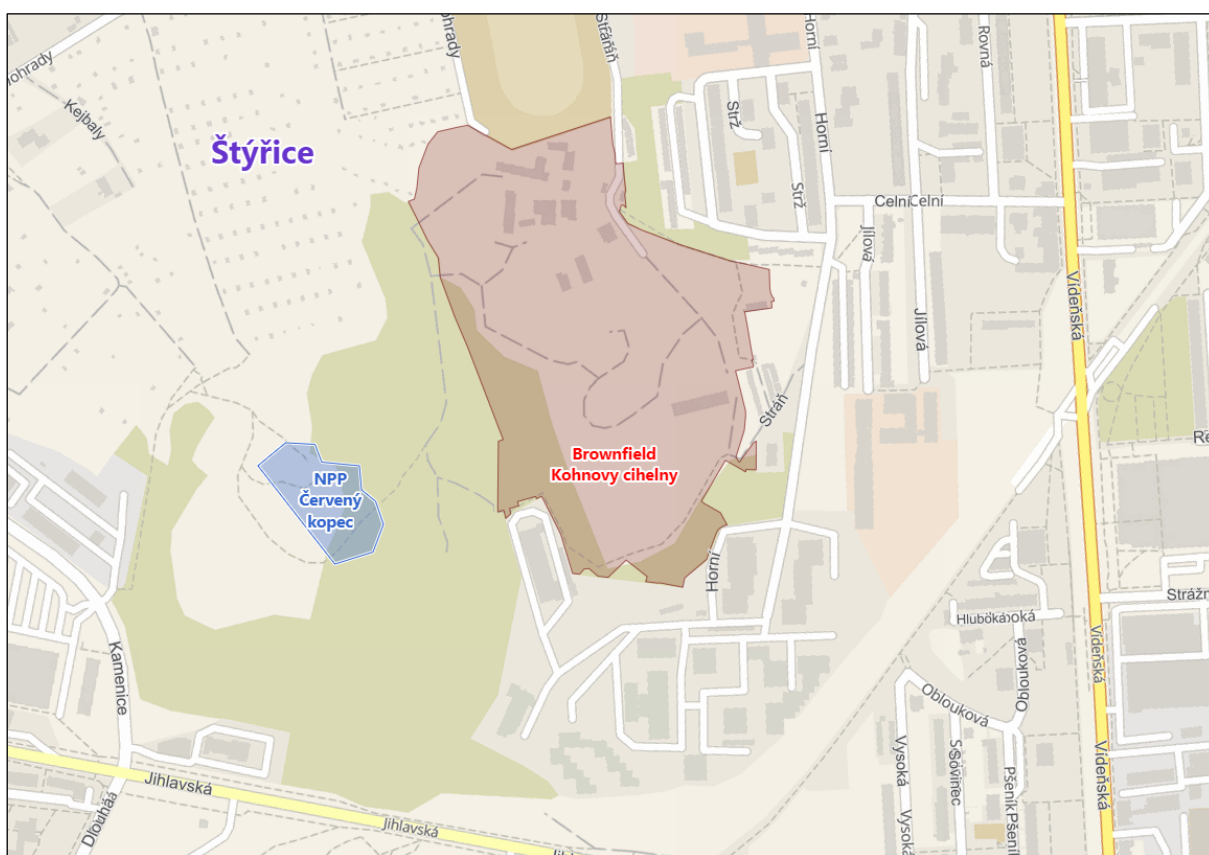
Soutěžní návrhy musely zohlednit principy tzv. chytrého města a to tak, aby nová čtvrť byla šetrná k životnímu v prostředí a energeticky soběstačná. Cílem je prověřit nové technologie a inovativní přístupy, které by se mohly stát inspirací dalším podobně vznikajícím projektům. Projekt Špitálka je součástí rozsáhlého evropského projektu RUGGEDISED, jehož hlavním cílem je zavádění inovativních technologií a přístupů pro rozvoj městských čtvrtí. Město na projektu spolupracuje s pěti dalšími evropskými městy – Rotterdamem, Glasgow, Umeou, Gdaňskem a Parmou. [50]

4 BROWNFIELD KOHNOVY CIHELNY

Tato část práce je zaměřena na historii lokality spolu s vývojem území a podrobnou analýzu území brownfieldu bývalé Kohnovy cihelny v Brně, a to v zejména z pohledu územně plánovacích dokumentací i jejího pravděpodobného budoucího rozvoje.

4.1 CHARAKTERISTIKA A HISTORIE BROWNFIELDU

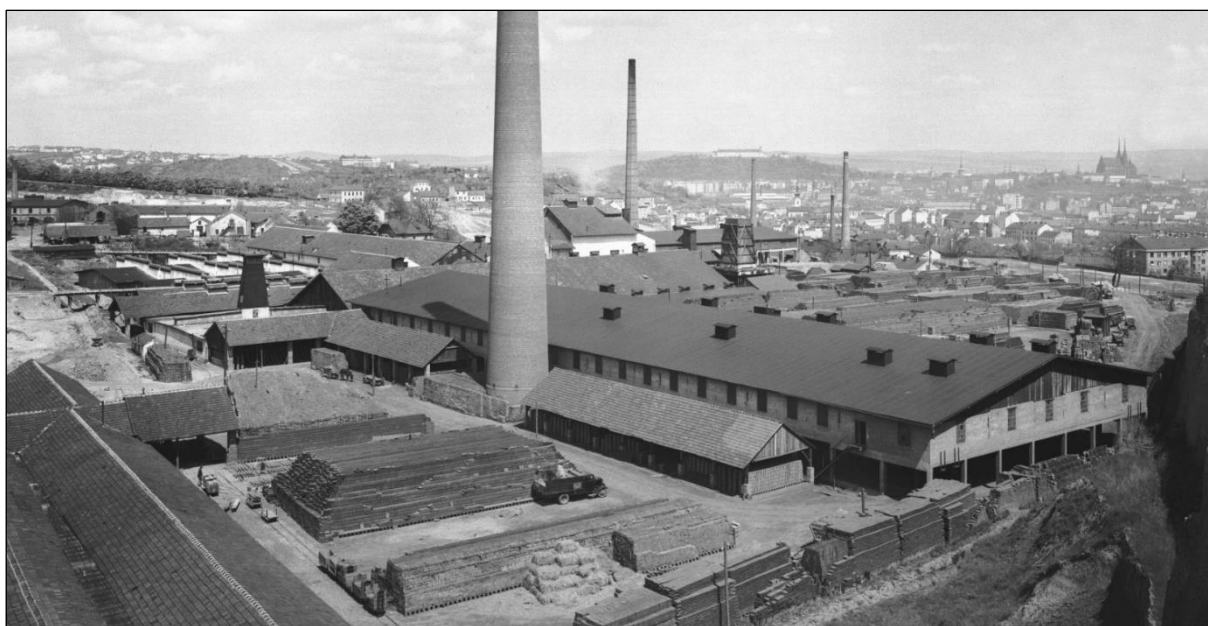
Plochy bývalé cihelny se nachází v jihozápadní části města Brna za řekou Svatkou na jihovýchodní straně Červeného kopce, mimo záplavové území, a jsou vymezeny ulicemi Stráž, Strž, Horní, Kamenice a zahrádkářskou kolonií Trám na Červeném kopci.



Obr. č. 18 – Výřez mapy s červeně vyznačeným územím brownfieldu [44]

Území brownfieldu má rozlohu 9,6 ha a v současnosti náleží městské čtvrti i katastrálnímu území Štýřice, které se nachází jihozápadně od centra statutárního města Brna a v zájmovém prostoru sousedí na západě a jihozápadě s Bohunicemi. Katastrální území Štýřic má rozlohu 3,33 km² a k Brnu bylo připojeno v roce 1850. Štýřice jsou od 24. listopadu 1990 součástí samosprávné městské části Brno-střed. Žije zde přibližně 8 600 obyvatel. Nadmořská výška sledovaného území se pohybuje v intervalu 223 až 265 m n.m. Z klimatologického hlediska jde o oblast teplou (průměrná roční teplota vzduchu je 8,4 °C). [52]

Začátek činnosti v prostoru Kohnovy cihelny je datován do roku 1850, kdy byly na mohutném ložisku cihlářské hlíny v prostoru obce Bohunice založeny tři cihlářské závody. Po skoupení okolních pozemků a provozních objektů zbylých cihelen Gustavem Kohnem se majitelem firmy v r. 1902 stává Max Kohn. Předmětem podnikání v tomto prostoru bylo pálení cihel a výroba hliněného zboží. Největší rozmach zažívala cihelna v období první republiky v letech 1926 až 1929, a to především v oblasti výroby střešní krytiny (zejména pálené tašky, dále ražená a tažená krytina, hřebenáče, prejzová krytina). Podnik zaměstnával 500 až 650 osob a k výrobě využíval nejnovější strojní zařízení. V době hospodářské krize došlo ke snížení produkce, v období 1935 až do protektorátu zase k oživení výroby. Cihelna byla jako židovský majetek dána v r. 1940 pod říšskou správou a po uplatnění Benešových dekretů byl majetek znárodněn. Pavel Kohn po návratu z Anglie podal žádost k soudu a majetek jeho otce mu byl v r. 1947 vrácen, ovšem po vítězném únoru r. 1948 byla cihelna jako podnik s více jak 500 zaměstnanci opět znárodněn (ve válečné i poválečném období byly výrobky využívány k odstraňování škod způsobených bombardováními). Ve státní správě byla cihelna vedena postupně pod názvy Bohunické cihelny, a Cihelny Gustava Klimenta. Po konci socialismu byla cihelna, stejně jako spousta dalších továren v Brně, uzavřena a ponechána svému osudu. Byly zbořeny oba komíny a stavební suť i se zbytky budov byly ponechány na místě. Zbytky cihlářských zařízení byly rozebrány sběrači železného šrotu. Od 90. let minulého století do roku 2003 byl na území bývalé cihelny navážen a ukládán směsný komunální odpad, stavební suť a chemické odpady po bývalých objektech textilky na Cejlu a Tkalcovské, čímž došlo ke kontaminaci půdy.



Obr. č. 19 – Snímek Kohnovy cihelny s výhledem na Brno z roku 1952 [53]

V prostoru zájmové lokality mezi ul. Vinohrady a budovami cihelny (stávající fotbalové hřiště) se v minulosti nacházel povrchový lom na cihlářskou hlínu – slín (původně těžily spraše, zpočátku jemnozrnné písky-omítkové a později jíl ve spodních partiích jámy). Po ukončení těžby slínu v roce 1960 vznikla na místě bývalého hliniště vodní nádrž, která i přes zákazy sloužila k rekreačním účelům zaměstnanců závodu, koupání i rybolovu. Po rozhodnutí o zavezení byl lom v průběhu pěti let postupně zavezen komunálním a zřejmě i jiným odpadem (jako „řízená“ skládka pod správou technických služeb města Brna). Dle geofyzikálního průzkumu hloubka lomu dosahovala 35 až 38 metrů. Po zavezení na místě vzniklo fotbalové hřiště se škvárovým povrchem.

V prostoru cihelny byly od konce 19. století postupně odhalovány starobylé artefakty odkazující na pobyt paleolitických lovců. Byl zde objeven nejstarší kamenný nástroj na Moravě. Jedná se o více jak 700 000 let starý větší valoun, osekáný z více stran, tzv. polyédr. [52]

4.1.1 Aktuální stav lokality

Místní šetření se konalo dne 8. 3. 2020 a bylo zahájeno na zpevněné komunikaci ulice Stráž, sloužící jako hlavní vjezd, a která k brownfieldu ústí ze severní strany rozvojového území (obr. č. 21). U vjezdu do areálu brownfieldu se nachází zbytky provozních staveb a dělnických pavlačových domů, které nadále slouží provozním účelům a podnikání drobných firem (obr. č. 22, 23). Vnitřní část území byla srovnána těžkou technikou a je stále využívána k ukládání stavebního materiálu, sutě a parkování stavební techniky (obr. č. 24, 25, 26). Svoz a ukládání směsného komunálního odpadu nebyl zjištěn, nicméně při východní a západní straně byly objeveny jejich zbytky (obr. č. 27). Na jižní straně je umístěna větší obdélníková unimobuňka, kde se pravděpodobně nachází sídlo provozovny se stavební sutí (obr. č. 25). Hranice území brownfieldu je v celém obvodu nově oplocena drátěným plotem. Celá západní hranice je ukončena terénní hranou, stoupající směrem k Červenému kopci, při jejímž dolním okraji se nachází malá ruina stavebního objektu (obr. č. 28). Nad západní hranicí lokality je provozován venkovní paintball park. Hranice brownfieldu je porostlá náletovými dřevinami listnatých stromů spolu s keři.

Okolní zástavba je tvořena zahrádkářskou oblastí ze severozápadní strany brownfieldu, škvárovým fotbalovým hřištěm ze severní strany a obytnou zástavbou z východní a jižní strany. Území disponuje unikátním výhledem na centrum města, hrad Špilberk, městskou část Štýřice, Staré Brno i Pisárky (obr. č. 29).

Nedaleko západní hranice brownfieldu se nachází Národní přírodní památka (dále jen NPP), registrovaný významný krajinný prvek Červený kopec. Předmětem jeho ochrany je kvartérní profil mezinárodního významu se sprašemi a pohřbenými půdami. Význam spočívá v nepřerušené

sedimentaci spraší a tvorbě půd, která zachycuje období zhruba kolem dvou miliónů let. Podloží tvoří horniny brněnského masivu, tvořeným granodiority a diority. Nad nimi jsou uloženy devonské slepence a pískovce, které překrývají neogenní sedimenty – písky a vápnité jíly. V jejich nadloží spočívá vlastní komplex kvartérních sedimentů. Vystupuje zde totiž třináct půdních komplexů, na nichž lze sledovat vývoj kvartéru na jediném místě a ve stejném sedimentačním prostředí. [54]



Obr. č. 20 – NPP Červený kopec, vlastní zpracování



Obr. č. 21 – Hlavní vjezd do areálu, vlastní zpracování



Obr. č. 22 – Zbytky provozních staveb, vlastní zpracování



Obr. č. 23 – Vjezd do centrální části areálu, vlastní zpracování



Obr. č. 24 – Sklad stavebního materiálu, vlastní zpracování



Obr. č. 25 – Sklad stavebního materiálu z jižní strany, vlastní zpracování



Obr. č. 26 – Stavební suť, vlastní zpracování



Obr. č. 27 – Zbytky stavebního odpadu, vlastní zpracování



Obr. č. 28 – Zbytky provozní budovy cihelny, vlastní zpracování



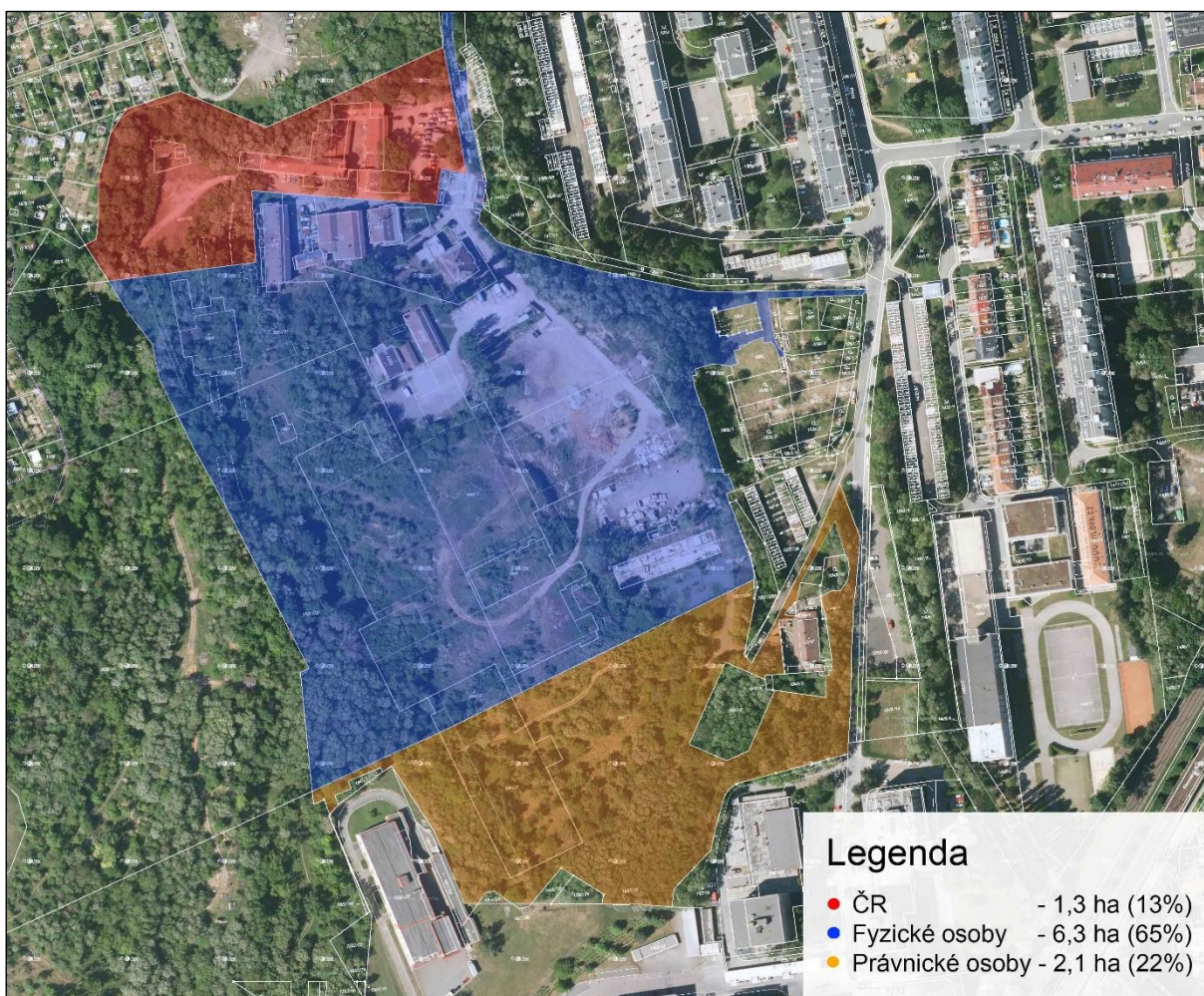
Obr. č. 29 – Panorama brownfieldu ze západní hranice s výhledem na Brno, vlastní zpracování

4.1.2 Vlastnická struktura

Následkem privatizace a vypořádání závazků bývalé cihelny je vlastnická struktura velmi rozdrobena.

Plocha brownfieldu je rozparcelována do 38 parcel o celkové výměře 9,7 ha. Zbytky provozních objektů při vjezdu do areálu a provozovna se stavební sutí u jižní hranice jsou v katastru nemovitostí druhem pozemku vedeny jako zastavěná plocha a nádvoří a spadají do majetku státu ČR a fyzických osob. Zbývající plochu tvoří v katastru evidovaná ostatní plocha, opět spadající do majetku státu ČR, fyzických i právnických osob.

Lokalita je dotčena restitucí – byl vznesen nárok dědici rodiny Kohnových. Do vyřešení restitučních nároků však nelze zahájit jakoukoliv výstavbu.



Obr. č. 30 – Grafické zobrazení vlastnické struktury brownfieldu platné ke dni 16.04.2020, vlastní zpracování dle [55]

4.2 NÁSTROJE ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

4.2.1 Platný územní plán města Brna

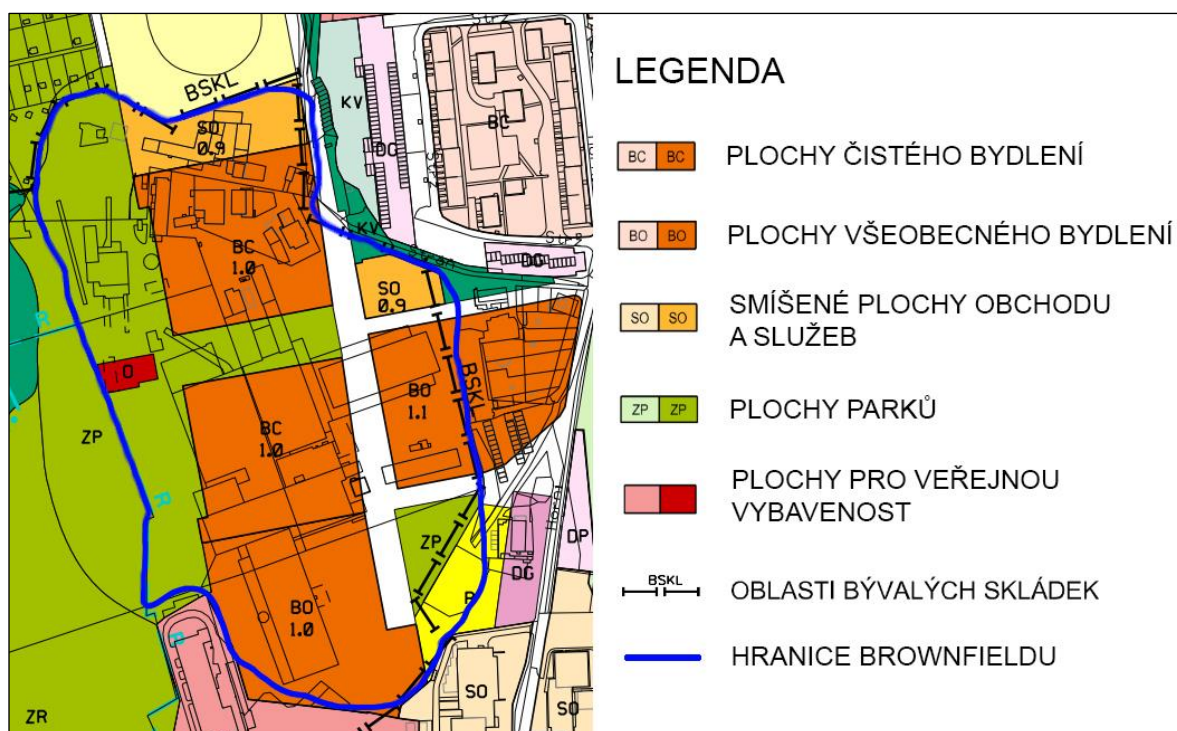
Dosud platný Územní plán města Brna (dále jen ÚPmB) byl vydán v listopadu roku 1994. Brno tak má jeden z nejstarších územních plánů v České republice. Podle novely stavebního zákona platnost dnešního územního plánu vyprší na konci roku 2022.

ÚPmB podrobněji definuje regulativy pro uspořádání území. Pro potřeby diplomové práce se jedná zejména o podrobné rozlišení účelu využití plochy, jenž stanovují tzv. funkční typy. Protože je území v současnosti téměř nezastavěné a do budoucna se počítá s jeho zastavěním, jedná se o plochy návrhové neboli plochy dotčené změnou, u kterých se předpokládá změna účelu nebo intenzity současného využití. Dle plánu využití území (koordinační výkres) (obr. č. 31), který je jedním z podkategorií grafické části ÚPmB, jsou v území definovány návrhové plochy všeobecného bydlení (BO), čistého bydlení (BC), smíšené plochy obchodu a služeb (SO), plochy parků (ZP) a plocha

pro veřejnou vybavenost, která není podrobněji určena. Plocha brownfieldu dále spadá do oblasti bývalých skládek (BSKL), což je spojeno s možnými ekologickými riziky, mající vliv na životní prostředí i případné zakládání staveb.

V souvislosti s funkčními plochami, ÚPmB pracuje s termínem hrubá podlažní plocha. Jedná se o plochu, vypočtenou na základě vnějších rozměrů budovy v každém jednotlivém nadzemním podlaží, přičemž se do ní nezapočítávají plochy podzemních garáží, sklepů a prádel, pokud slouží výhradně jednomu objektu.

Řešené území v současnosti nemá vydaný regulační plán, který by v řešených plochách stanovoval podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb.



Obr. č. 31 – Výřez plánu využití území, vlastní zpracování dle [56]

PLOCHY ČISTÉHO BYDLENÍ (BC)

- „slouží bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 80 %).
- pokud objekty v této ploše tvoří blokovou strukturu, požaduje se využití vnitrobloku pouze pro každodenní rekreaci zde bydlících obyvatel (tj. především pro zeleň a hřiště); tímto požadavkem se nevylučuje možnost umístění podzemních garáží pod terénem vnitrobloku za podmínky, že příjezd do těchto garáží nezhorší pohodu bydlení a nadzemní část vnitrobloku bude využívána, jak je výše požadováno.

Přípustné jsou:

- *stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 80 % hrubé podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také*
- *obchody a nerušící provozovny služeb sloužící denním potřebám obyvatel předmětného území,*
- *jednotlivá zařízení administrativy.“*

PLOCHY VŠEOBECNÉHO BYDLENÍ (BO)

- *„slouží především bydlení (podíl hrubé podlažní plochy bydlení je větší než 60 %, ve stabilizovaných plochách musí být zachován charakter stávajících staveb pro bydlení).*

Přípustné jsou:

- *stavby pro bydlení (včetně domů s pečovatelskou službou) a jako jejich součást (pokud 60 % podlažní plochy objektu bude sloužit bydlení) také*
 - *obchody, provozovny veřejného stravování a nerušící provozovny služeb, které slouží pro potřebu obyvatel přilehlého území*
 - *jednotlivá zařízení administrativy*
- *i jako monofunkční objekty:*
 - *služebny městské policie*
 - *jednotlivá zařízení pro církevní, kulturní, sociální, zdravotnické, školské a sportovní účely včetně středisek mládeže pro mimoškolní činnost a center pohybových aktivit.“*

SMÍŠENÉ PLOCHY OBCHODU A SLUŽEB (SO)

- *„slouží převážně k umístění obchodních a servisních provozoven a administrativy, které podstatně neruší bydlení.*

Přípustné jsou:

- *administrativní budovy,*
- *stavby pro bydlení v rozsahu do 50 % výměry funkční plochy; za stavby pro bydlení se přitom považují objekty, ve kterých více než polovina podlahové plochy odpovídá požadavkům na trvalé bydlení a je k tomuto účelu určena, a stavby sloužící k zajištění funkce bydlení (nadmírné stavby technické vybavenosti, garáže, parkoviště apod.)*
- *maloobchodní provozovny do velikosti 1 500 m² prodejní plochy, maloobchodní provozovny do velikosti 3 000 m² prodejní plochy za předpokladu situování ve*

vícepodlažním objektu odpovídajícím charakteru území a zajištění parkování v objektu, provozovny stravování a ubytovací zařízení.“

PLOCHY PARKŮ (ZP)

- *„představují soubory vegetačních prvků a vybavenosti, které jsou:*
- *součástí urbanistické koncepce města a jeho krajinného obrazu,*
- *památkou zahradního umění,*
- *plochami pro každodenní rekreaci obyvatel.“*

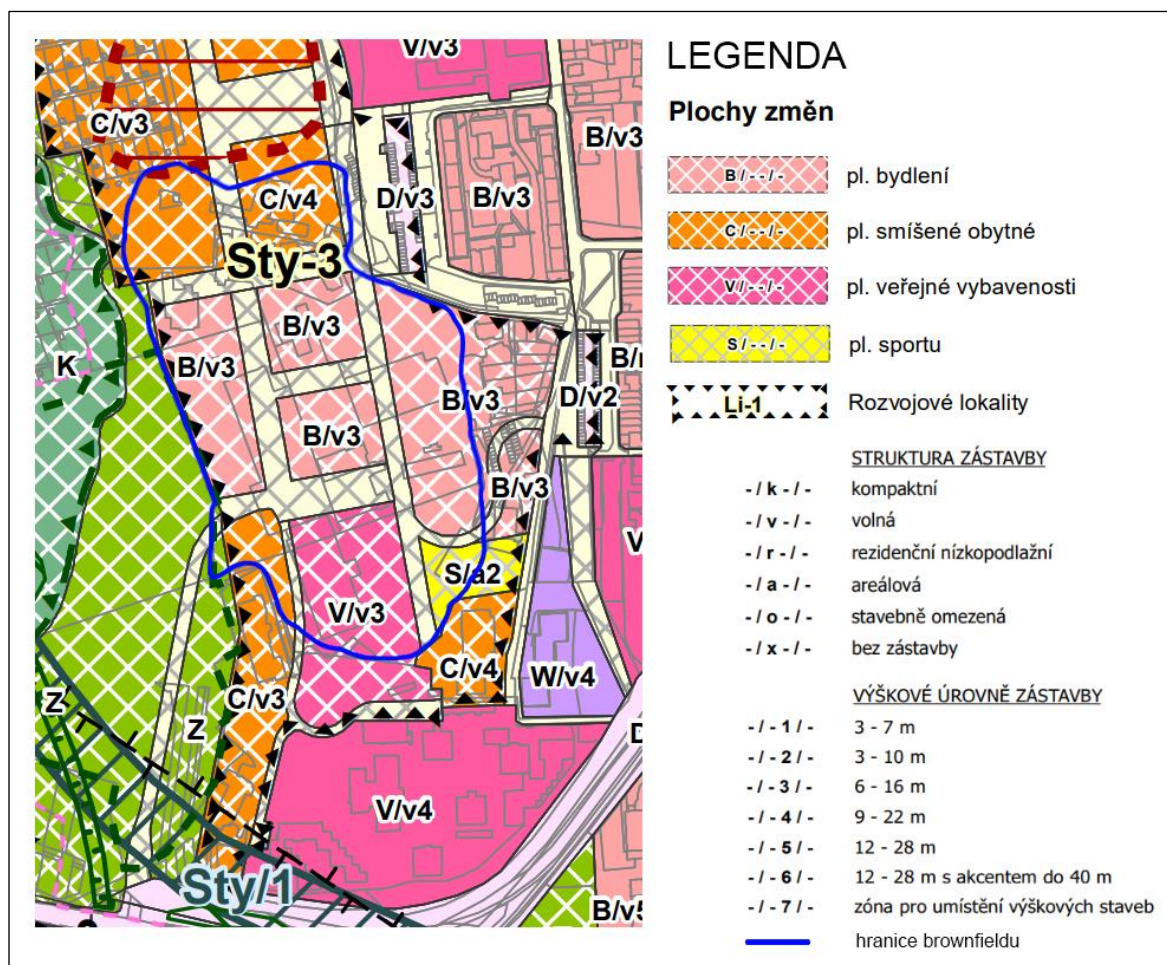
[57]

4.2.2 Navrhovaný územní plán města Brna

Návrh nového ÚPmB je výsledným řešením rozvoje města. Je zpracován na základě Pokynů pro zpracování Návrhu ÚPmB, které schválilo Zastupitelstvo města Brna usnesením č. ZM7/3871 na zasedání konaném dne 19.06.2018. Navrhovaný ÚPmB by měl vzejít v platnost v roce 2022 a je zpracováváný příspěvkovou organizací Kanceláří architekta města Brna (dále jen KAM).

Nový ÚPmB bude nabízet větší rozsah rozvojových ploch pro bydlení i pracovní příležitosti a pomůže mimo jiné i s přestavbou brownfieldů ve vnitřním i širším centru města. Určí devět hlavních rozvojových oblastí, mezi něž spadá mimo jiné i areál brownfieldu Kohnovy cihelny na Červeném kopci. [58]

K vytvoření plánu budoucího rozvoje území (v tomto případě se jedná o vytvoření projektu řešení regenerace brownfieldu) z pozice investora je zapotřebí se řídit jak platnou, tak i navrhovanou legislativou ÚPmB.



Obr. č. 32 – Výřez navrhovaného plánu využití území, vlastní zpracování dle [59]

Návrh ÚPmB dále v návrhových plochách podrobněji definuje podmínky struktury zástavby a výškové úrovně zástavby. (obr. č. 33), z čehož vyplývá, že na území může vzniknout volná zástavba s výškovou úrovní v intervalu od 6 do 16 m pro plochy bydlení, plochy smíšené obytné a plochy veřejné vybavenosti. Co se týče zástavby pro sportovní účely, její výšková hranice odpovídá 10 m.

PLOCHY BYDLENÍ (B)

„Hlavní je využití pro bydlení.

Přípustné je využití související, podmiňující nebo doplňující hlavní využití (zejména využití pro základní občanské vybavení a sport, zařízení technické a dopravní infrastruktury), které slouží obyvatelům v takto vymezené ploše.

Podmíněně přípustné je využití, které je slučitelné s hlavním využitím za podmínky, že nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše, a jeho plocha je menší než plocha hlavního využití a přípustného využití dohromady.“

PLOCHY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (C)

„Hlavní využití není stanoveno.

Přípustné je využití pro bydlení, občanské vybavení (maloobchod do 1 500 m² prodejní plochy), služby a nerušící výrobu, zařízení technické a dopravní infrastruktury tak, že se vzájemně negativně neovlivňují.

Nepřípustné je využití pro areály, pro které se vymezují plochy občanského vybavení (nákupní a zábavní centra a zvláštní areály) nebo takové funkční využití, které snižuje kvalitu obytného prostředí.“

PLOCHY VEŘEJNÉ VYBAVENOSTI (V)

„Hlavní je využití pro občanské vybavení veřejného charakteru, tj. pro:

- školství*
- zdravotnictví*
- sociální péči*
- kulturu*
- veřejnou správu (úřady, policie, hasiči, soudy, státní zastupitelství, ...)*
- pohřebnictví*
- ochranu obyvatelstva*
- armádu*
- vězeňství*

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

PLOCHY SPORTU (S)

„Hlavní je využití pro sport a pohybovou rekreaci.

Přípustné je využití podmiňující nebo doplňující hlavní využití.

[60]

Rozvojová lokalita STY-3 Pod Červeným kopcem

- „Charakteristika lokality, rozvoj lokality, ochrana hodnot*

Rozvojová lokalita se nachází v mírně svažitém terénu na východní straně Červeného kopce. V lokalitě jsou navrženy plochy bydlení a plochy smíšené obytné kolem podélné komunikace v ulici Stráž, která již v severní části funguje jako příjezdová cesta ke stávajícím objektům. Východním i západním směrem je prostupnost mezi stávající zástavbou a plochou zeleně na Červeném kopci zajištěna příčnými komunikacemi. V severní části lokality je funkční využití i výšková hladina přizpůsobena důležitému

veřejnému prostranství sloužící pro novou lokalitu a disponující unikátním výhledem na město. Nově navržené objekty v plochách bydlení je vhodné situovat podél veřejného prostranství, které plochy ohraničují, aby byly podpořeny uliční čáry nových ulic.

V návrhu nového ÚPmB se daná lokalita nachází v zastavěném území. Plochy v řešené lokalitě jsou sjednoceny a dále rozvíjeny jako plochy smíšené obytné, plochy bydlení, plocha sportu, plocha veřejné vybavenosti, plocha dopravní infrastruktury a plochy veřejných prostranství.

Veřejná prostranství jsou vymezena na podkladu územní studie Červený kopec (Pelčák a partner architekti, 2017). Lokalita dále sousedí s návrhovými plochami městské a krajinné zeleně, které mohou také plnit funkci veřejných prostranství.

- *Technická infrastruktura*
 - Kanalizace – oddílný systém kanalizace, řešení hospodaření s dešťovou vodou v rozvojové lokalitě:
 - vybudování celého nového systému odvodnění rozvojové lokality
 - napojení splaškových vod na stávající jednotnou kanalizaci, dále do A08
 - odvedení dešťových vod do nové dešťové kanalizace, dále do Svratky
 - lokalitu nelze odvodnit bez vybudování nové dešťové kanalizace do Svratky
 - Vodovod – rozvojová lokalita bude napojena na vodovodní síť tlakového pásma 2.0.
 - Teplo – oblast bude napojena SCZT, páteřní tepelná síť ul. Vídeňská. Optimalizace páteřního tepelné sítě v ul. Vídeňská. Stabilizace SCZT v městě Brně.
 - Plyn – oblast bude zásobována rozšířením středotlakého systému propojením ulic Vinohrady a Horní.
 - El. energie – zásobování rozvojových ploch bude zajištěno z rozšířené stávající DS napájené převážně z BKN.“

Podkladem k vypracování návrhu rozvojové lokality STY-3 Pod Červeným kopcem byla Územní studie Červený Kopec. [61]

4.2.3 Územní studie Červený kopec

V listopadu roku 2017 byla architektonickým studiem Pelčák a partner architekti zpracována Územní studie Červený kopec, jejímž cílem bylo vytvoření podkladu pro využití území a nalezení řešení jeho otevření pro využití nové zejména v možnostech navržení dopravní infrastruktury

a odkanalizování. Z pohledu zpracovatele se současně platná územně plánovací dokumentace jeví jako neaktuální a bez přijetí nutných změn nebude potenciál této významné lokality jakožto nové městské čtvrti plně využit.

Návrhové funkční plochy

„Oblast bývalé Kohnovy cihelny je brownfieldem, vedeným pod referenčním číslem 3003. Identifikace této lokality: Kategorii lokality 4a – pozemky pravděpodobně kontaminované, nejsou dobře umístěné a je na nich jen málo budov, nebo budovy žádné. Doporučené využití: plochy bydlení.

Na terasách bývalé Kohnovy cihelny je navržena intenzivnější zástavba bytových domů s veřejnou vybaveností uspořádaných do blokové struktury, s významným veřejným prostorem (náměstím) v jejím těžišti. Intenzivnější využití území tohoto brownfieldu oproti platnému ÚP bude impulzem k tomu, aby byla v době kritického nedostatku bytů v Brně nastartována regenerace tohoto území.“

Návrhové dopravní infrastruktura

„Uvažované nové dopravní napojení lokality je cíleně vedeno na ulici Jihlavskou a Kamenice. To má za cíl umožnit využití území při nezvyšování dopravního zatížení připojením na ulici Vídeňskou. Hlavními návrhovými dopravními vstupy do území jsou tedy úrovněvé křižovatky v místě přemostění ulice Jihlavské přes tramvajovou trať a ve třech polohách na ulici Kamenice. Ulice Vinohrady je v jádru území vyčleněna pouze pro veřejnou dopravu, tak aby nedošlo k navýšení intenzit dopravy v úseku napojeném na ulici Vídeňskou. Oproti stávajícímu stavu by tedy došlo v tomto uzlu k intenzifikaci dopravy pouze ze strany MHD, ve shodě s ÚPmB. Nové napojení na ulici Jihlavskou je v ose komunikace č. 4, která navazuje na dopravní páteř území cihelny určeného k zastavění BD. Osa č. 4 je řešena v max. podél sklonu do 8%, přičemž se předpokládá využití této komunikace pro obsluhu veřejnou nekolejovou dopravou.“

Nově navrhovaná komunikace, spojující území brownfieldu s ulicí Jihlavská v současnosti okrajově zasahuje do ochranného pásma NPP Červený kopec. Agentura ochrany přírody a krajiny (dále jen AOPK) již počítá s vyjmutím této lokality z NPP. V budoucnu tedy bude možno využít tohoto pozemku pro nově navrhované dopravní připojení, zcela zásadní pro urbanizaci území v oblasti východního úpatí Červeného kopce. Jádrová oblast NPP Červený kopec je návrhem územní studie nedotčena. Výhodou řešení dopravního návrhu je fakt, že je přímo napojen z hlavního dopravního skeletu a minimalizuje tak dopravní závleky do území. [62]

Ekologická rizika, Geologický a hydrogeologický průzkum území

Pro zpracování předběžné analýzy rizika bylo v roce 2014 společností HIG geologická služba s.r.o. na lokalitě provedeno celkem 8 hydrogeologických vrtů.

Předchozími průzkumy na lokalitě nebylo zjištěno ovlivnění horninového prostředí činnostmi provozovanými v oblasti v minulosti, na lokalitě nebyla prokázána stará ekologická zátěž (rozsah předchozích provedených průzkumů byl pouze předběžný). V prostoru vlastního areálu Kohnovy cihelny byla v minulosti zjištěna bodová kontaminace ropnými látkami. Jednalo se o zvýšené koncentrace NEL (nepolární extrahované látky např. ropné látky lehkých kapalin jako benzín nebo oleje) v přípovrchových partiích zemin do hloubky 1 metru, a to především v prostoru bývalé nadzemní trafostanice a v prostoru volně přístupné skládky komunálního odpadu. V minulosti pravděpodobně docházelo k úkapům ropných látek a olejů zejména ve výše uvedených nejexponovanějších místech areálu. Hydrochemickými analýzami nebylo na lokalitě prokázáno znečištění podzemních vod uvedenými látkami. Zdrojem znečištění na lokalitě je vlastní těleso skládky s uloženými odpady. Z dostupných informací a z vlastního terénního šetření byly na skládce ukládány následující druhy odpadů:

- zemina z výkopových prací
- stavební suť – demolice objektů, komínů apod.
- odpad z výrobní činnosti cihelny – popel, škvára, cihelné zlomky
- tuhý komunální odpad
- organický odpad (kmeny stromů, aj.)
- jiný odpad (ocelové pilníky apod.).

Z dostupných informací plyne, že během dlouholetého trvání skládky nedošlo k žádným haváriím majícím vliv na okolní ekosystémy, popřípadě zdraví lidí. Jako předpokládané kontaminanty v prostoru bývalé cihelny byly vytipovány:

- ropné látky – uhlovodíky C10–C40 (oleje a benzín)
- těžké kovy – arsen, kadmium, chrom, měď, rtuť, nikl, olovo, zinek
- polycyklické aromatické uhlovodíky PAU (vznikají nedokonalým spalováním motorů dopravních prostředků nebo lokálního topeniště)
- aromatické uhlovodíky BTEX (benzen, toluen, ethylbenzen a xylén)
- anorganické ukazatele: sloučeniny dusíku, sírany, chloridy, fluoridy, hořčík, vápník, železo
- skládkové plyny methan a těkavé organické látky

Dalším rizikovým faktorem je skutečnost, že jde o nezabezpečenou skládku ve vytěžené cihelně (bývalém hliništi), kde dochází k vyplavování potenciální kontaminace srážkovými vodami do horninového prostředí.

Výsledky hydrogeologického průzkumu dále dokazují, že i přes různorodost podloží a jeho kontaminaci výše uvedenými kontaminanty je možné na tomto území stavět. Vlastní založení objektů se předpokládá na plošných základech se zlepšením podložních vrstev (navážek) do úrovně aktivní zóny (přetížení od stavby). Pro takto upravené založení byly zpracovány předběžné modelové výpočty, které prokazují možnost zakládání tímto způsobem. Na základě provedeného podrobného průzkumu v dalších projektových fázích (dokumentace pro územní řízení) budou upřesněny dimenze sanačních opatření a jejich technologické metody. Dále se navrhuje odtěžení svrchní vrstvy uložených materiálů, vybudování technického zabezpečení pro omezení průniku srážek a šíření znečištění, likvidace odtěžených materiálů odpovídajícím způsobem skládkování, náhrada odtěžených zemin vhodnějším materiálem a úprava spolu s vytvářením terénu. [52]

4.3 SWOT ANALÝZA BROWNFIELDU

Tato analýza je pro ocenění klíčová. Hlavním cílem je v tomto případě vymezení celkového výnosového potenciálu navrženého projektu regenerace brownfieldu Kohnovy cihelny a odvíjí se od potenciálu vnějšího i vnitřního. Vnější potenciál lze souhrnně vyjádřit kvantitativně příležitostmi a hrozbami (riziky), které s sebou přináší podnikatelské prostředí. Vnitřní potenciál analyzuje silné i slabé stránky a váže se k lokalitě. Díky všem faktorům, mající na regeneraci vliv je možné snížit a případně eliminovat konkrétní hrozby, a naopak využít potencionálních výhod a příležitostí. Celkový přehled silných a slabých stránek, příležitostí i hrozeb, který se váže k území brownfieldu Kohnovy cihelny je znázorněn v tab. č. 1 a byl sestaven zejména na podkladě získaných znalostí z platné i navrhované územně plánovací dokumentace města Brna a obecné problematiky brownfieldů.

Tab. č. 1 – SWOT analýza brownfieldu, vlastní zpracování

Vnitřní potenciál	
Silné stránky (S – Strengths)	Slabé stránky (W – Weaknesses)
Klidná lokalita nedaleko centra města	Prokázaná kontaminace půdy
Pozemky v platném i navrhovaném ÚP určeny k zastavění	Omezená podlažnost v navrhovaném ÚP
Velká rozloha lokality-variabilita návrhu urbanistického řešení	Absence velkokapacitního dopravního napojení řešeného území
Téměř nezastavěné a rovinaté území	Vzdálenější napojení k inženýrským sítím
Zpracovaná územní studie schvalující výstavbu	
Dobrá občanská vybavenost-školy, obchody, úřady	
Vnější potenciál	
Příležitosti (O – Opportunities)	Hrozby (T – Threats)
Vytvoření nové městské čtvrti a atraktivního bydlení, sportovního zázemí i pracovních příležitostí	Nenávratnost investice a nevyužití volných kapacit k bydlení, změna ÚPmB
Celkové zlepšení životního prostředí	Vyšší finanční náročnost investice z důvodu:
Možnost čerpání dotací	1. Prokázané kontaminace půdy-nutná sanace území
Růst daňových výnosů obce	2. Absence velkokapacitního dopravního napojení
Pokles nezaměstnanosti obce	3. Vzdálenějšího napojení inženýrských sítí
Zvýšení celkové atraktivity území	4. Nedořešených vlastnických vztahů pozemků brownfieldu z důvodu restitučních nároků
Snížení záborů půdy greenfields	5. Možných problémů s odpamátněním východního úseku NPP Červený kopec
Prostor pro nové investice	6. Určeného způsobu zakládání stavebních objektů

4.4 METODA HABU

Na podkladě analýzy HABU byla v návrhové části navržena modelová varianta nového využití části území pro výstavbu polyfunkčních bytových domů se zázemím. Na podkladě návrhu nového využití brownfieldu byly následně vytvořeny čtyři investiční varianty. Výnosy z jednotlivých variant budou vyčísleny vždy na podkladě jednoho z tržních přístupů, jehož volba závisí zejména na časovém horizontu investice (krátkodobému při prodeji a dlouhodobému při pronájmu), přičemž varianta, dosahující nejvyššího zisku bude doporučena pro případnou realizaci.

Nejvyšší a nejlepší využití tedy směřuje k největší hodnotě nemovitosti a je racionálně zdůvodnitelné za předpokladu že je:

- Legálně možné – předmětem je výstavba bytových polyfunkčních domů, která je v souladu s platnou, ale i navrhovanou územně plánovací dokumentací města Brna.
- Fyzicky a technicky proveditelné – Navržené stavební objekty mají zastavěnou plochu menší, než je velikost pozemku, na kterém se umísťují a případný návrh dále nepřekračuje maximální povolenou podlažnost. Pozemek je rovinatého charakteru a v současnosti se na něm nenachází další stavby, bránící fyzické proveditelnosti výstavby.
- Finančně přiměřené a maximálně efektivní - finanční přiměřenost tkví v přínosu takového zisku, aby investor pokryl případnými výnosy z investice veškeré náklady, a zároveň aby investicí vydělal. Čím vyšší bude rozdíl mezi náklady a výnosy, tím více se bude naplňovat kritérium finanční přiměřenosti a rovněž i maximální efektivnosti. V případě, pokud by náklady převýšily předpokládanou budoucí prospěšnost, investice je nesmyslná a nejvyšším a nejlepším využitím je v takovém případě pak ponechání původního stavu.

Pro výpočet hodnoty, stanovené na podkladě HABU se použije taková varianta výpočtu, odpovídající skutečnosti. Řešené území se rozkládá podél západní hranice brownfieldu, a kromě malé ruiny s pozůstatkem obvodových stěn, je nezastavěný (obr. č. 29 kapitoly 3.1.2). Je nutné proto nejprve nutné spočítat hodnotu po započítání nákladů na odstranění stávající stavby a následně hodnotu po započítání nákladů spojených s výstavbou na prázdném pozemku. Tato ruina procesu výstavby nepřekáží, nicméně je součástí pozemku, na kterém bude výstavba uskutečněna, a proto musí být zohledněna.

- **Hodnota při odstranění stavby**

$$H_i = H_{trh} - N_o \quad (11)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání

N_o ... jsou náklady na odstranění stavby a řízení o odstranění stavby

- **Hodnota při výstavbě stavby na prázdném pozemku**

$$H_i = H_{trh} - (N_v + N_z) \quad (12)$$

H_{trh} ... je tržní hodnota nemovité věci po provedené změně, určená na podkladě cenového porovnání, případně výnosovou metodou ke dni ocenění

N_v ... jsou náklady na výstavu a stavební řízení

N_z ... jsou náklady na změnu druhu pozemku na pozemek stavební

5 NÁVRH ŘEŠENÍ REVITALIZACE BROWNFIELDU

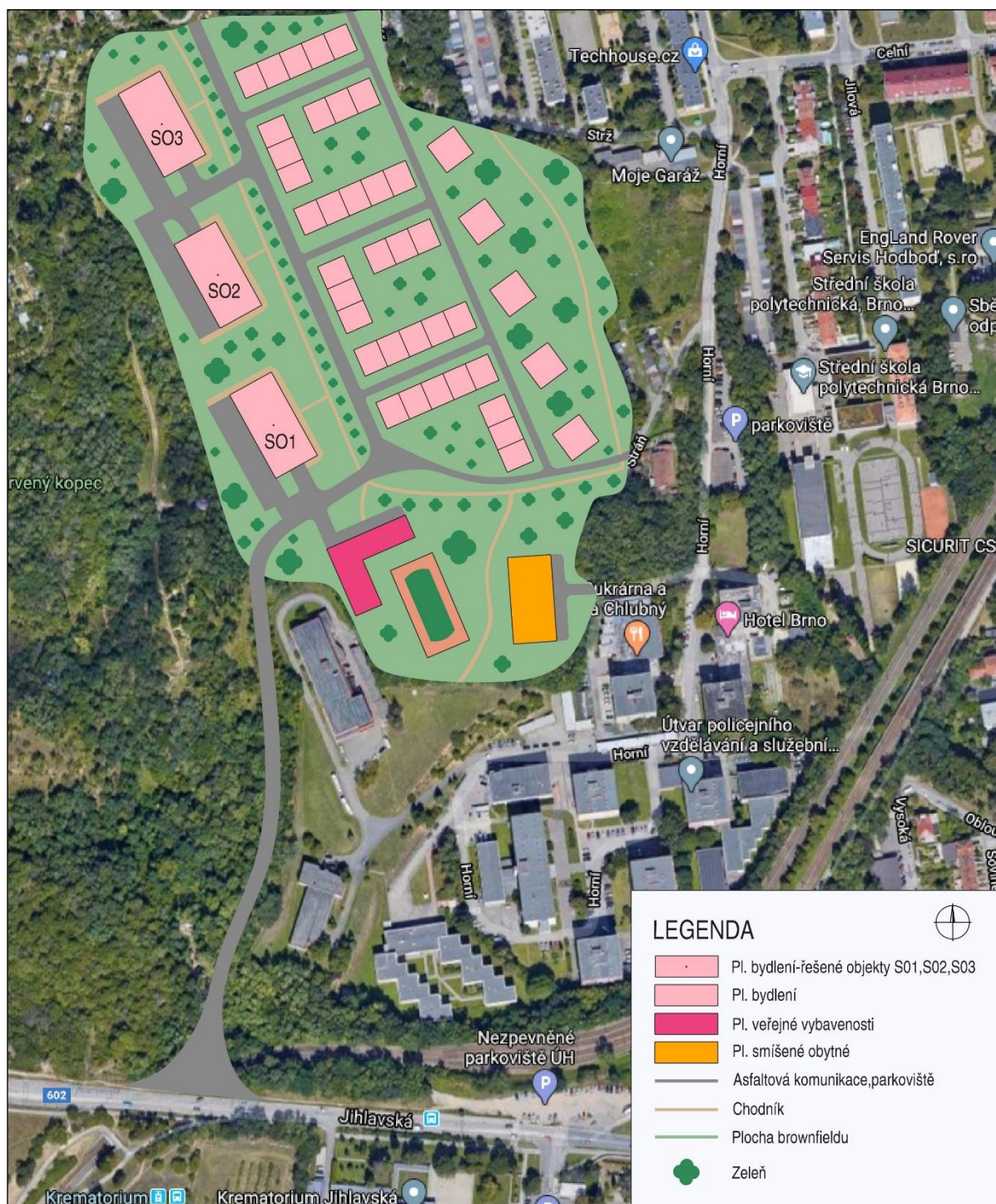
Návrh nového urbanistického řešení rozvojové lokality brownfieldu je vytvořen v souladu s jejím plánovaným budoucím rozvojem, jenž je zakotven v doposud navrhovaném ÚPmB a který by měl vzejít v platnost roku 2022. Intenzivnější využití území tohoto brownfieldu oproti platnému ÚPmB bude impulzem k tomu, aby byla v době kritického nedostatku bytů v Brně nastartována regenerace tohoto území.

V oblasti je navržena zástavba bytových domů s veřejnou vybaveností, uspořádaných do blokové struktury, ale i solitérních rodinných domů se zahradami, přičemž mnou vytvořená a podrobněji řešená část se rozprostírá podél západní hranice brownfieldu o velikosti 1,88 ha, pro kterou navrhuji výstavbu třech totožných samostatně stojících polyfunkčních bytových domů se zázemím, v návrhu označených jako stavební objekty SO1, SO2 a SO3.

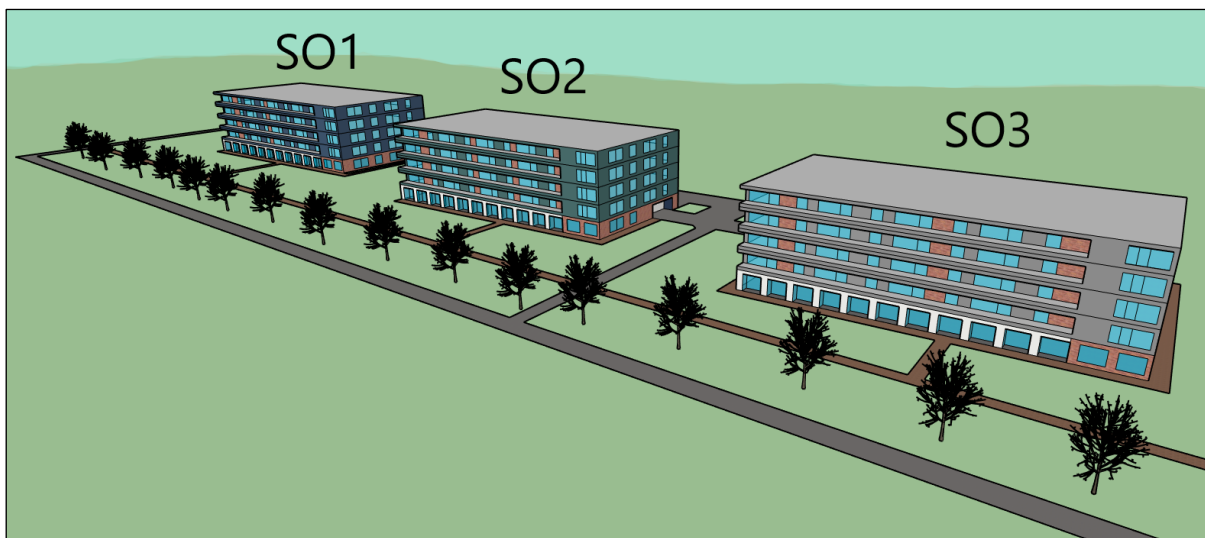
Nové hlavní dopravní napojení lokality je cíleně vedeno na ulici Jihlavskou, které tak zamezuje zvyšování dopravní zátěže vzdálenější Vídeňské ulice. Ulice Vinohrady (ústící ze severní strany brownfieldu) je v jádru území vyčleněna pouze pro veřejnou dopravu tak, aby nedošlo k navýšení intenzit dopravy v úseku napojeném na ulici Vídeňskou. V oblasti bude zřízena nová trasa městské hromadné dopravy. Navržená asfaltová komunikace vedoucí kolem řešených objektů dále pokračuje severně ke škvárovému fotbalovému hřišti, kde se do budoucna plánuje s výstavbou další čtvrti s názvem *Rezidence Kohnova cihelna* (podrobněji v kapitole 2.7.1).

Pokud by však návrh ÚPmB nebyl schválen a investor se měl řídit striktně současně platnou územně plánovací dokumentací, koncepční návrh by se musel počítat s limity v podobě budování dopravní infrastruktury, kterým by musel přizpůsobit i obytnou výstavbu. Ta by byla omezena pouze na východní území brownfieldu, přičemž západní část by tvořila funkci městské zeleně. Řešené území navíc v současnosti nemá vydaný regulační plán, který by v řešených plochách stanovoval podrobnější podmínky pro využití pozemků a pro umístění a prostorové uspořádání staveb. Naproti tomu navrhovaný ÚPmB již v návrhových plochách přesně a podrobně definuje podmínky struktury zástavby včetně její výškové úrovně.

5.1 VIZUALIZACE NÁVRHU



Obr. č. 33 – Návrh urbanistického řešení brownfieldu Kohnovy cihelny, vlastní zpracování dle maps.google.com, [62]



Obr. č. 34 – Vizualizace návrhu řešených objektů SO1, SO2 a SO3 ze severovýchodního pohledu, vlastní zpracování

5.2 CHARAKTERISTIKA NAVRHOVANÝCH OBJEKTŮ

5.2.1 Situační popis a konstrukční řešení

Pozemek, na kterém budou stavební objekty umístěny je rovinatý, obdélníkového rozměru a má rozlohu 1,88 ha. Na pozemku budou umístěny tři shodné podsklepené šestipodlažní a samostatně stojící objekty označené jako SO1, SO2 a SO3. Objekty jsou pravidelného obdélníkového půdorysu. Vlastní založení objektů se předpokládá na plošných betonových základech a svislá nosná konstrukce bude zděná z cihel tvárnic nebo bloků, přičemž střešní konstrukce bude tvořena plochou střechou.

Okolní zástavba je tvořena zahrádkářskou oblastí ze severozápadní strany brownfieldu, škvárovým fotbalovým hřištěm ze severní strany a obytnou stávající zástavbou z východní a jižní strany. Území disponuje unikátním výhledem na centrum města, hrad Špilberk, městskou část Štýřice, Staré Brno i Pisárky.

5.2.2 Rozměrová charakteristika

Rekapitulace základní rozměrové charakteristiky je k dispozici v tabulkách č. 2 a č. 3. Obestavěný prostor objektu (dále jen OP) je vypočítán na podkladě normy ČSN 73 4055 a počítá se jako součet kubatur základových konstrukcí, všech podzemních i nadzemních podlaží a podkroví. U objektů bez podkroví je prostor nahoře vymezen úrovní horního povrchu nosné stropní konstrukce nad nejvyšším podlažím. Po stranách je OP vymezen vnějšími plochami obvodových konstrukcí. [63]

Tab. č. 2 – Základní rozměry stavebního objektu, vlastní zpracování dle [63]

Základní rozměry stavebního objektu (SO)		
Počet podlaží	Nadzemní podlaží (NP)	5
	Podzemní podlaží (PP)	1
délka [m]		50
šířka [m]		25
výška [m]	podlaží	3
	objektu	15
Obestavěný prostor včetně základů (OP) [m ³]		22 620

Tab. č. 3 – Výpis ploch, vlastní zpracování

Výpis ploch				
Stavební objekt (SO)	SO1	SO2	SO3	Σ
Výměra pozemku [m ²]	6 267	6 267	6 267	18 800
Zastavěná plocha SO [m ²]	1 250	1 250	1 250	3 750
Zastavěná plocha ostatních ploch [m ²]	Příjezdová komunikace	650		960
	Parkovací plocha	630	630	1 890
	Chodník	280	280	840

5.2.3 Dispoziční řešení

Jedná se o šestipodlažní (1.PP – 5.NP) polyfunkční bytový dům s podzemními garážemi a samostatnými sklepy v prvním podzemním podlaží, s nebytovými prostory v prvním nadzemním podlaží a byty s dispozicemi 1+kk až 4+kk ve zbývajících čtyřech nadzemních podlažích. Nebytové prostory v 1.NP budou obyvatelům nové čtvrti nabízet nové komerční i kancelářské plochy. Jejich maximální hrubá podlažní plocha v navrhovaném ÚPmB nebyla podrobněji specifikována, nicméně umístění nebytových prostor je přípustné v případě, pokud nesnižuje zejména svým objemem a provozem kvalitu prostředí a pohodu bydlení ve vymezené ploše a jeho plocha je menší, než plocha hlavního využití-ploch bydlení, což je v tomto případě splněno.

Za každým objektem je dále navržena zpevněná parkovací plocha, nabízející 40 standardních parkovacích míst, rozšiřující parkovací možnosti residentů s vyhrazeným parkovacím stáním pro zaměstnance spolu se zákazníky nebytových prostor.

Hlavní vstup do objektu je z jeho severovýchodní, tedy uliční strany. Další vstup je pak umožněn podzemními garážemi, do kterých se vjíždí vždy z boční strany objektu.

Podrobný přehled dispozičního řešení včetně výměr je k dispozici v tabulce č. 4. Je nutné zmínit, že konstrukční, materiálové i dispoziční řešení je u všech navržených stavebních objektů totožné.

Tab. č. 4 – Dispoziční řešení stavebního objektu, vlastní zpracování

Podlaží	Typ	Dispozice	Výměra [m ²]	Množství	Výměra celkem [m ²]
1.PP	Garážové parkovací stání	-	13	37	481
	Sklep	-	5	28	140
1.NP	Nebytový prostor-kancelářský	-	150	2	300
	Nebytový prostor-obchodní	-	150	2	300
2.NP	Byt	1+kk	40	6	240
	Byt	2+kk	60	6	360
	Byt	3+kk	80	5	400
3.NP	Byt	1+kk	40	6	240
	Byt	2+kk	60	6	360
	Byt	3+kk	80	5	400
4.NP	Byt	1+kk	40	5	200
	Byt	2+kk	60	4	240
	Byt	3+kk	80	3	240
	Byt	4+kk	100	3	300
5.NP	Byt	1+kk	40	5	200
	Byt	2+kk	60	4	240
	Byt	3+kk	80	3	240
	Byt	4+kk	100	3	300
Celkem nebytové prostory [m²]		1 221			
Celkem bytové prostory [m²]		3 960			
Celkem počet bytů		64			

5.2.4 Životnost stavby

Při projektování stavby jsou uvažovány obecné informativní doby návrhové životnosti nosné konstrukce, které jsou v našich podmínkách považovány za hospodárné. Návrhovou životností rozumíme předpokládanou dobu, po kterou má být konstrukce používána pro stanovený účel při běžné údržbě, avšak bez nutnosti zásadnější opravy. Navrhované stavební objekty spadají dle ČSN EN 1990 do 4. kategorie (běžné stavby a budovy) s návrhovou životností 50 let. [64].

V praxi se běžně počítá s mnohem vyšší životností v řádu 80 až 100 let, pro níž je však nutné počítat s dalšími finančními náklady na zásadnější opravy, se kterými se z investičního hlediska nepočítá (např. při výpočtu návratnosti investice) a uvažuje se většinou taková životnost stavby, u které není nutný vážnější zásah s nutností rekonstrukce či modernizace.

5.3 INVESTIČNÍ VARIANTY

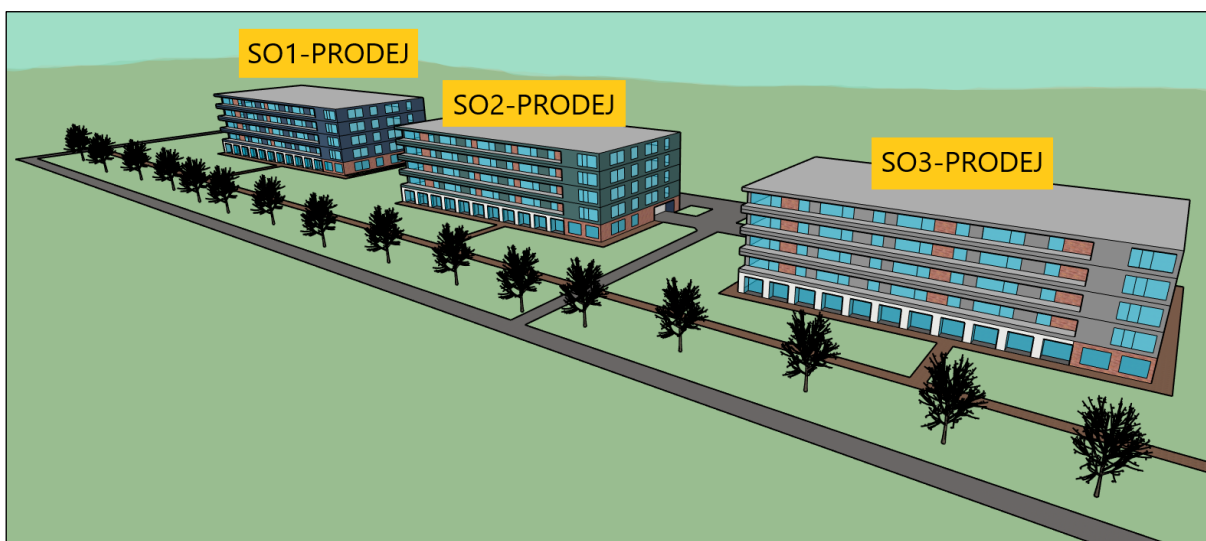
Na podkladě návrhu nového využití brownfieldu byly vytvořeny čtyři investiční varianty. Výnosy z jednotlivých variant budou vyčísleny vždy na podkladě jednoho z tržních přístupů, jehož volba závisí zejména na časovém horizontu zhodnocení investice (krátkodobému při prodeji a dlouhodobému při pronájmu), přičemž varianta, dosahující nejvyššího zhodnocení bude doporučena pro případnou realizaci.

Příprava projektů obnovy brownfieldů zahrnuje dlouhodobější časový horizont, je technicky složitější a potřebuje také více odborníků, než je tomu u běžných projektů. Proces regenerace s sebou nese vždy určitá rizika, které mohou způsobovat prodloužení doby realizace i nárůst rozpočtových nákladů. Investoři proto mnohdy požadují navýšení svých zisků, aby tyto rizika byli schopni krýt. Je důležité si uvědomit, že projekt potřebuje mimo jiné i vyšší marketingové výdaje například pro vytvoření vizualizací a pozitivního obrazu lokality.

Při současné poptávce po stále nedostačujícím bytovém fondu a s přihlédnutím k dlouhodobému trendu vývoje trhu s nemovitostmi a množství developerských projektů, zajišťující bytovou výstavbu v Brně, se investice předběžně jeví jako výhodná a ekonomicky životaschopná.

5.3.1 Varianta I.

První varianta uvažuje prodej všech třech polyfunkčních bytových domů (SO1, SO2, SO3). Z investičního hlediska investor v této variantě preferuje rychlé zhodnocení svých prostředků v krátkém časovém období, které následně mohou být využity k další investici.

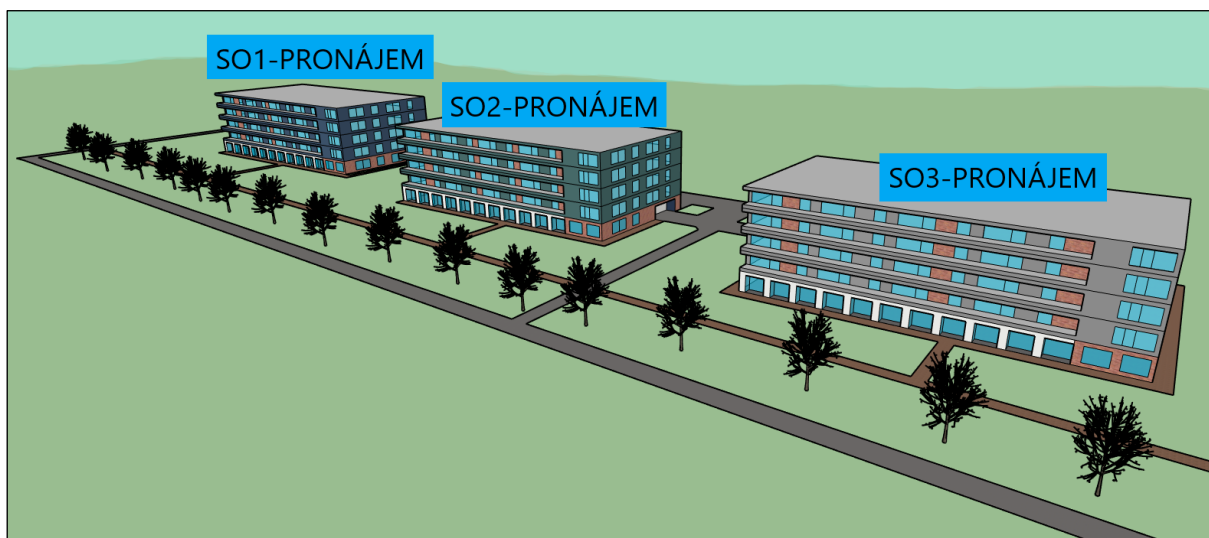


Obr. č. 35 – Vizualizace investičního řešení ve variantě I., vlastní zpracování

Tab. č. 5 – Dispoziční řešení ve variantě I. pro prodej, vlastní zpracování

PRODEJ SO1, SO2, SO3				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt. prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var I.
Byt. Prostor	1+kk	40	22	66
	2+kk	60	20	60
	3+kk	80	16	48
	4+kk	100	6	18
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	6
	Prostor kancelářský	150	2	6
	Podzemní garáž	13	37	111
	Sklep	5	28	84

5.3.2 Varianta II.



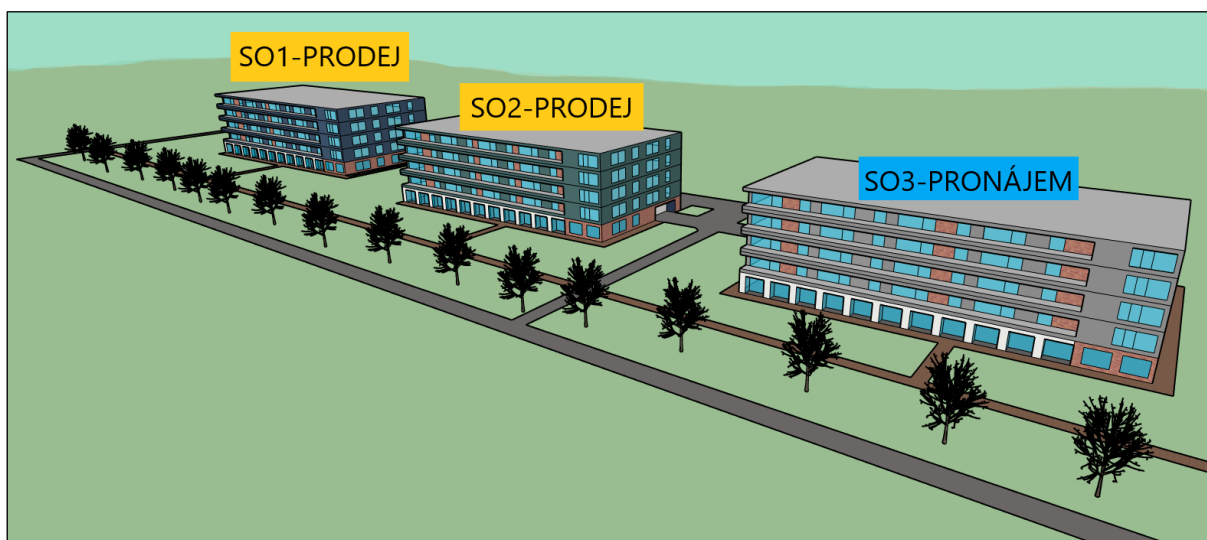
Obr. č. 36 – Vizualizace investičního řešení ve variantě II., vlastní zpracování

Druhá varianta slouží k dlouhodobější investici, při které je uvažován pronájem všech třech navržených objektů. Výnosy v tomto případě tvoří nájemné bytových i nebytových prostor, které nemovitosti poskytují po dobu životnosti.

Tab. č. 6 – Dispoziční řešení ve variantě II. pro pronájem, vlastní zpracování

PRONÁJEM SO1, SO2, SO3				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt.prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var II.
Byt. Prostor	1+kk	40	22	66
	2+kk	60	20	60
	3+kk	80	16	48
	4+kk	100	6	18
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	6
	Prostor kancelářský	150	2	6
	Podzemní garáž	13	37	111
	Sklep	5	28	84

5.3.3 Varianta III.



Obr. č. 37 – Vizualizace investičního řešení ve variantě III., vlastní zpracování

Třetí i čtvrtá varianta je kombinací předchozích dvou. Dva objekty budou po realizaci určeny k následnému prodeji, přičemž zbývající stavební objekt poslouží jako dlouhodobá investice pronájmem bytových i nebytových prostor.

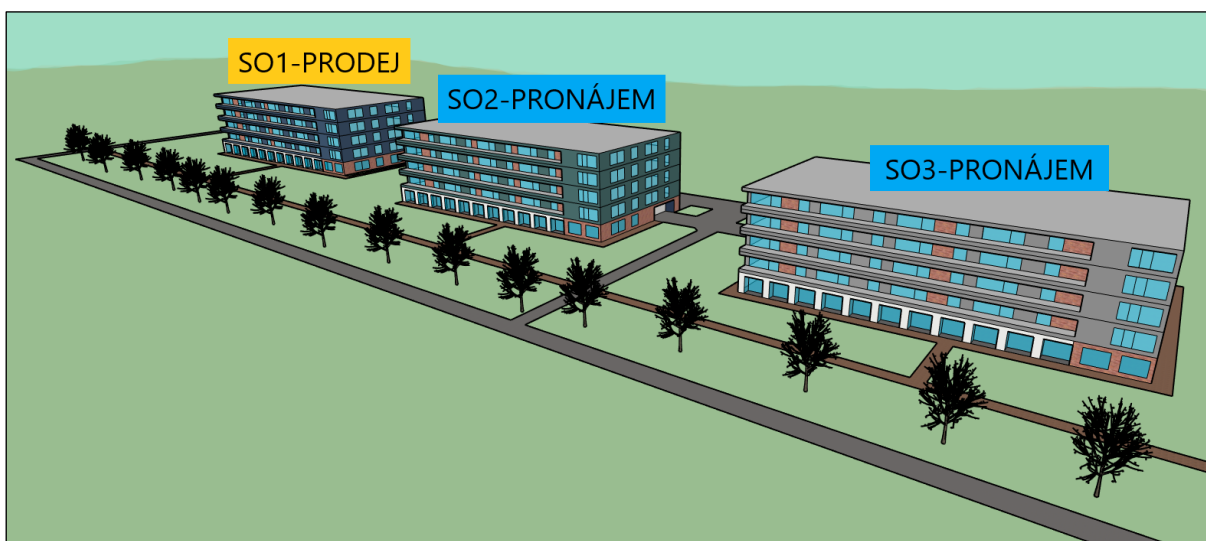
Tab. č. 7 – Dispoziční řešení ve variantě III. pro prodej, vlastní zpracování

PRODEJ SO1, SO2				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt.prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var III.
Byt. Prostor	1+kk	40	22	44
	2+kk	60	20	40
	3+kk	80	16	32
	4+kk	100	6	12
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	4
	Prostor kancelářský	150	2	4
	Podzemní garáž	13	37	74
	Sklep	5	28	56

Tab. č. 8 – Dispoziční řešení ve variantě III. pro pronájem, vlastní zpracování

PRONÁJEM SO3				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt.prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var III
Byt. Prostor	1+kk	40	22	22
	2+kk	60	20	20
	3+kk	80	16	16
	4+kk	100	6	6
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	2
	Prostor kancelářský	150	2	2
	Podzemní garáž	13	37	37
	Sklep	5	28	28

5.3.4 Varianta IV.



Obr. č. 38 – Vizualizace investičního řešení ve variantě IV., vlastní zpracování

V poslední, čtvrté variantě bude pouze jeden objekt určen k prodeji a zbývající dva k dlouhodobému pronájmu.

Tab. č. 9 – Dispoziční řešení ve variantě IV. pro prodej, vlastní zpracování

PRODEJ SO1				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt.prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var IV.
Byt. Prostor	1+kk	40	22	22
	2+kk	60	20	20
	3+kk	80	16	16
	4+kk	100	6	6
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	2
	Prostor kancelářský	150	2	2
	Podzemní garáž	13	37	37
	Sklep	5	28	28

Tab. č. 10 – Dispoziční řešení ve variantě IV. pro pronájem, vlastní zpracování

PRONÁJEM SO2, SO3				
Typ	Dispozice	Výměra byt./nebyt. prostoru [m ²]	Počet byt./nebyt.prostoru/objekt	Celkový počet byt./nebyt. prostoru/Var IV.
Byt. Prostor	1+kk	40	22	44
	2+kk	60	20	40
	3+kk	80	16	32
	4+kk	100	6	12
Nebyt. Prostor	Prostor obchodní	150	2	4
	Prostor kancelářský	150	2	4
	Podzemní garáž	13	37	74
	Sklep	5	28	56

6 NACENĚNÍ INVESTICE

V této kapitole jsou nejprve podrobně rozebrány a vyčísleny investiční náklady, se kterými je nutné při realizaci výstavby stavebních objektů na pozemku brownfieldu Kohnovy cihelny počítat. Poté jsou zde charakterizovány výnosy z případného prodeje či pronájmu těchto stavebních objektů, jenž jsou v další kapitole ekonomicky vyhodnoceny vždy na základě jedné ze čtyř navrhovaných investičních variant.

6.1 NÁKLADY

6.1.1 Náklady na zakoupení pozemku



Obr. č. 39 – Růžově podbarvená plocha pozemku, vlastní zpracování dle [maps.google.com](https://www.google.com/maps)

Pozemek brownfieldu, dotčený návrhem výstavby, má celkovou rozlohu 18 800 m². Hodnota pozemku byla určena tržním porovnáním se stavebními pozemky v lokalitě Červeného kopce a městské čtvrti Kejbaly, která s touto lokalitou přímo sousedí. Vyhledávacím kritériem byl pouze druh pozemku (pozemek stavební). Srovnávací vzorky pozemků (příloha č. 1) byly vyhledány v systému INEM, kde lze dohledat i historické nabídky, jejichž nabídkové ceny bylo potřeba převést pomocí indexu Hypoteční banky (HB index) na současnou tržní hodnotu (ceny vztaženy k prvnímu kvartálu roku 2020). Jelikož se jedná o ceny nabídkové, výsledná, resp. zaplacená částka se může lišit. V tomto případě byla jednotková cena snížena o 1 % jednotkové ceny inzerované. [65]

Podrobný výpočet celkové ceny pozemku brownfieldu je k dispozici v příloze č. 2

Tab. č. 11 – Náklady na zakoupení pozemku, vlastní zpracování

Pozemek Brownfieldu-Červený kopec	
Výměra pozemku [m ²]	18 800
Jednotková cena určená tržním porovnáním [Kč/m ²]	9 530
Celková tržní hodnota pozemku [Kč]	179 164 000

6.1.2 Náklady na likvidaci stávajících objektů

Po zakoupení stavebního pozemku je nutné pozemek připravit pro realizaci výstavby. Při západní hranici vymezeného území se nachází malá ruina s pozůstatkem obvodových cihelných stěn s betonovými základy (obr. č. 28 kapitoly 3.1.2). Tato ruina procesu výstavby nepřekáží, nicméně je součástí pozemku, na kterém bude výstavba uskutečněna, a proto musí být z bezpečnostního hlediska odstraněna.

Cenu za demolici lze vypočítat podle rozpočtových ukazatelů programu BUILDpower S společnosti RTS, a.s., která uvádí náklady na demolici na m³ obestavěného prostoru pro konkrétní stavebně materiálovou konstrukci a to včetně odvozu suti do 10 km vzdálené skládky. Zdroj rozpočtových ukazatelů je platný k roku 2019.

Náklady na skládkovné pro stavební suť byly vyhledány z ceníku nejbližší skládky stavebních materiálů, od brownfieldu vzdálené 4,7 km. [66]

Tab. č. 12 – Náklady na likvidaci objektu, vlastní zpracování

Rozměry objektu v x š x d [m]			
2,80 x 4,00 x 5,00			
Náklady na demolici bez DPH			
Konstrukce	Objem zdiva včetně bet. základů [m ³]	Cena [Kč/m ³]	Celková cena [Kč]
Cihelná	6,70	461	3 089
Náklady na odvoz suti bez DPH do 10 km			
Vzdálenost [km]	Množství [t]	cena [Kč/t]	Celková cena [Kč]
4,7	8,71	1074	9 355
Náklady na skládkovné suti s příměsí betonu bez DPH			
Množství [t]	cena [Kč/t]	Celková cena [Kč]	
8,71	380	3 310	
Celkem Kč za likvidaci bez DPH			15 753
Celkem Kč za likvidaci vč. 21 % DPH			19 061

6.1.3 Náklady na sanaci území

Finanční náklady na dekontaminaci území je bez chybějící projektové dokumentace sanačních prací, stanovující přesný rozsah sanačních prací včetně opatření a technologických metod, velmi obtížné určit. Náklady na sanaci území jsou variabilní a odvíjí se od možnosti dotování projektu sanace území prostřednictvím konkrétního dotačního titulu

V prostoru vlastního areálu Kohnovy cihelny byla v minulosti zjištěna bodová kontaminace ropnými látkami. Jednalo se o zvýšené koncentrace NEL (nepolární extrahované látky např. ropné látky lehkých kapalin jako benzín nebo oleje) v přípovrchových partiích zemin do hloubky 1 metru, a to především v prostoru volně přístupné skládky komunálního odpadu. Prostor bývalé skládky zasahuje pod řešené území brownfieldu, je proto nutné s náklady na sanaci území dopředu počítat.

Pro předběžnou sanaci se dle předběžné analýzy rizika z roku 2014, zpracovanou společností HIG geologická služba s.r.o. pro Územní studii Červený kopec navrhuje odtěžení svrchní vrstvy uložených materiálů do hloubky 1 metru, vybudování technického zabezpečení pro omezení průniku srážek a šíření znečištění, likvidace odtěžených materiálů odpovídajícím způsobem skládkování, náhrada odtěžených zemin vhodnějším materiálem a úprava spolu s vytvarováním terénu. [52]

K orientační kalkulaci předběžných finančních nákladů na dekontaminaci byl vyhledán již úspěšně realizovaný projekt sanace lokality bývalé skládky a generátorovny v Horní Bříze v Plzeňském kraji s podobným zdrojem kontaminace. Sanace území byla navržena z důvodu likvidace staré ekologické zátěže ve středu města Horní Břízy. Jednalo se o starou skládku odpadů, na kterou se v minulosti ukládal především popel, škvára, odpad z keramické výroby, dehty a fenolové odpady. Sanační práce probíhaly v letech 2011-2013. Celkem bylo ze skládky řádně odvezeno a zlikvidováno 250 000 tun odpadů, což po přepočtu odpovídá zhruba 178 500 m³ suti a zeminy v běžném stavu. Celkové náklady akce činily 234 684 000 Kč, z toho výše poskytnuté podpory v rámci dotace z evropských zdrojů Operačního programu Životní prostředí byla stanovena ve výši 90 % způsobilých výdajů projektu. V ceně sanace je započtena i náhrada odtěžených zemin a úprava terénu včetně dopravy. [67]

Tab. č. 13 – Náklady na sanaci území brownfieldu, vlastní zpracování dle [67]

Sanace skládky v Horní Bříze	
Objem odtěžené zeminy [m ³]	178 500
Celkové náklady na sanaci vč. 21 % DPH [Kč]	234 684 000
Cena za m ³ odtěžené zeminy v roce 2013 [Kč]	1 315
Meziroční nárůst inflace od roku 2013 [%]	2
Cena za m ³ odtěžené zeminy v roce 2020 [Kč]	1 341
Sanace území brownfieldu Kohnovy cihelny	
Objem odtěžené zeminy [m ³] do hloubky 1 m	18 800
Cena za m ³ odtěžené zeminy v roce 2020 [Kč]	1 341
Celkové náklady na sanaci [Kč] vč. 21 % DPH	25 211 767

6.1.4 Náklady na výstavbu

Základní rozpočtové náklady

Propočet nákladů na výstavbu objektů (SO1, SO2 SO3) a pozemních komunikací (příjezdová komunikace, parkovací plochy a chodník) je možné stanovit bez podrobné projektové dokumentace, a to za využití cenových ukazatelů ve stavebnictví společnosti RTS, a.s. Společnost každý rok stanovuje ukazatele na základě dlouhodobého pozorování vývoje tržních cen ve stavebnictví a detailních statistik. Cenové ukazatele uvádějí ceny bez DPH za m³ OP stavby, jejichž výše závisí na její konstrukčně materiálové charakteristice (typu svislé nosné konstrukce) a jednotné klasifikaci stavebního objektu s číselným kódem (dále jen JKSO), která definuje funkční využití stavebního objektu. Cenové ukazatele vyjadřují hodnotu tzv. Základních rozpočtových nákladů (dále jen ZRN) a slouží zejména k prvnímu propočtu ceny stavebních prací. Cenové ukazatele ve stavebnictví použité v této práci jsou volně přístupné na internetových stránkách společnosti a jsou platné k roku 2020. [68]

Vedlejší rozpočtové náklady

Zvláštní kategorii nákladů výstavby tvoří tzv. vedlejší rozpočtové náklady (dále jen VRN). Do těchto nákladů se započítávají náklady související s umístěním stavby a dalšími okolnostmi, které nemůže dodavatel stavby ovlivnit a které objektivně vznikají. Je to například práce v nestandardních podmínkách (např. zvýšené bezpečnostní opatření z důvodu práce s kontaminovanou zemínou či odpadem, náklady díky extrémním a neočekávaným vlivům počasí). Patří sem mimo jiné i náklady na zařízení staveniště, pojištění, právní zajištění výstavby, náklady na inženýrskou a projektovou činnost a ostatní náklady spojené se stavbou. Obvykle se stanovují jako procentuální částka v závislosti na velikosti výstavby. Na základě objemu výstavby budou VRN stanoveny jako 7 % ze ZRN.

Rezerva

Další položkou je rezerva pro předem nepředvídatelné výdaje spojené s neočekávanými jevy, situacemi, vícepracemi nebo neplánovanými náklady nad rámec původního plánu realizace výstavby. Pokud nebude třeba rezervu během výstavby použít, jedná se o částku, která investorovi navýší případný zisk. Volí se s ohledem na rizikovost výstavby. Vzhledem k prokázané kontaminaci území je výše rezervy stanovena na 10 % ze ZRN. [69]

Tab. č. 14 – Výpočet nákladů na výstavbu, vlastní zpracování dle [68], [69]

ZRN	
Náklady na výstavbu SO	
JKSO	803 - Budovy pro bydlení
Konstrukčně materiálová charakteristika	1 Svislá nosná k-ce zděná z cihel, tvárnic, bloků
Cena za 1 m ³ OP dle cenové soustavy [Kč]	5 740
OP SO [m ³]	22 620
Náklady na výstavbu SO bez DPH [Kč]	129 838 800
Náklady na výstavbu SO vč. 21 % DPH [Kč]	157 104 948
Náklady na výstavbu SO1, SO2, SO3 vč. 21 % DPH [Kč]	471 314 844
Náklady na výstavbu příjezdové pozemní komunikace a parkovacích ploch	
JKSO	822.5 - Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukčně materiálová charakteristika	7 kryt z kameniva obalovaného živící
Cena za 1 m ³ OP [Kč]	1 946
Celková plocha pozemní komunikace a parkovacích ploch [m ²]	2 850
Mocnost komunikací [m]	0,55
OP příjezdové komunikace a parkovacích ploch [m ³]	1 568
Náklady na výstavbu pozemní komunikace a parkovacích ploch bez DPH [Kč]	3 050 355
Náklady na výstavbu pozemní komunikace a parkovacích ploch vč. 21 % DPH [Kč]	3 690 930
Náklady na výstavbu chodníku	
JKSO	822.5 - Plochy charakteru pozemních komunikací
Konstrukčně materiálová charakteristika	3 kryt dlážděný (bez ohledu na materiál dlážděných prvků)
Cena za 1 m ³ OP [Kč]	1 946
Celková plocha chodníku [m ²]	840
Mocnost chodníku [m]	0,28
OP chodníku [m ³]	235
Náklady na výstavbu chodníku bez DPH [Kč]	457 699
Náklady na výstavbu chodníku vč. 21 % DPH [Kč]	553 816
ZRN celkem bez vč. 21 % DPH [Kč]	475 559 590
VRN	
7 % ZRN vč. 21 % DPH [Kč]	33 289 171
Rezervy	
10 % ZRN vč. 21 % DPH [Kč]	47 555 959
Celkové náklady na výstavbu	
ZRN + VRN + Rezervy vč. 21 % DPH [Kč]	556 404 720

6.1.5 Náklady na zapůjčení cizího kapitálu

Kromě vlastního kapitálu používají investoři k financování svých aktivit většinou i cizí kapitál, který odpovídá úrokové míře, kterou věřitelé (banky) požadují za zapůjčení svého kapitálu. Pro financování developerských projektů je zpravidla používáno investičních úvěrů se splatností od dvou do deseti let.

Po konzultaci s jednatelem spol. Světlá, s r.o., zabývající se developerskou činností byl zvolen investiční úvěr poskytnutý bankou ve výši 70 % potřebných investičních nákladů, s 5% fixní úrokovou mírou a se čtvrtletním splácením po dobu pěti let. Celkový úrok byl vypočítán pomocí online kalkulatoru a odpovídá 13,64 % z celkové výše úvěru.

Tab. č. 15 – Výpočet nákladů na cizí kapitál, vlastní zpracování dle [70]

Náklady na cizí kapitál	
Investiční náklady celkem vč. 21 % DPH [Kč]	760 799 548
Výše poskytnutého úvěru (70 % investičních nákladů)	532 559 683
Úroková míra [%]	5
Doba splácení úvěru [počet let]	5
Počet splátek	20
Celkový úrok [Kč]	72 641 141

6.1.6 Rekapitulace investičních nákladů na výstavbu

Tab. č. 16 – Rekapitulace investičních nákladů na výstavbu, vlastní zpracování

Rekapitulace investičních nákladů na výstavbu	
Zakoupení pozemku [Kč]	179 164 000
Likvidace stávajících objektů [Kč]	19 061
Sanace území [Kč]	25 211 767
Výstavba SO1, SO2, SO3 [Kč]	556 404 720
Zapůjčení cizího kapitálu [Kč]	72 641 141
Celkové investiční náklady na výstavbu vč. 21 % DPH [Kč]	833 440 689

6.2 VÝNOSY

Výnos z prodeje nebo pronájmu bytových jednotek i nebytových prostor bude určen tržním porovnáním s obdobnými a v současnosti nabízenými nemovitostmi ve městě Brně (bytové i nebytové prostory na úrovni projektu, ve výstavbě, popřípadě realizované novostavby). Vzorky pro porovnání byly vyhledávány na stránkách developerských společností zajišťujících výstavbu, v systému pro znalce a odhadce INEM a na realitním serveru sreality.cz.

6.2.1 Prodej

Nebytové prostory

Do nebytových prostor je zařazeno garážové parkovací stání spolu se sklepy v 1.PP a nebytové obchodní a kancelářské prostory v 1.NP bytového domu. Databáze nemovitostí nebytových prostor pro prodej je v příloze č. 3 (podzemní garáže), příloze č. 5 (sklepy), příloze č. 7 (obchodní prostory) a příloze č. 9 (kancelářské prostory). Tržní porovnání nemovitostí nebytových prostor určených k prodeji jsou pak v příloze č. 4 (podzemní garáže), příloze č. 6 (sklepy), příloze č. 8 (obchodní prostory) a příloze č. 10 (kancelářské prostory).

Jednotkové ceny (ceny za 1 m² výměry bytu) byly v přímém tržním porovnání dále upraveny koeficientem atraktivity lokality vzorových nemovitostí vzhledem k nemovitosti oceňované (procentuálním zvýšením či snížením). Provize za zprostředkování prodeje realitní kanceláří nebyla součástí žádné z nabízených nemovitostí. Nabídkové ceny nemovitostí byly dále redukovány procentní srážkou, aby se co nejvíce přiblížily ceně kupní. Rekapitulace tržních hodnot nebytových prostor, vypočteného na základě tržního porovnání je v tab. č. 17.

Tab. č. 17 – rekapitulace tržních hodnot nebytových prostor, vlastní zpracování

Nebytové prostory	Průměrná jednotková cena [Kč/m²]	Výměra [m²]	Tržní hodnota vč. 21 % DPH po zaokrouhlení [Kč]
Garážové stání	29 108	13	378 000
Sklep	29 356	5	147 000
Obchodní prostor	55 063	150	8 260 000
Kancelářský prostor	45 963	150	6 890 000

Bytové prostory

Bytové prostory představují bytové jednotky o dispozicích 1+kk až 4+kk. Databáze bytových prostor je uvedena v příloze č. 11. V tržním porovnání bytových prostor (pro byty o dispozicích 1+kk příloha č. 12, pro byty o dispozicích 2+kk příloha č. 13, pro byty o dispozicích 3+kk příloha č. 14, pro byty o dispozicích 4+kk příloha č. 15) se navíc objevuje koeficient příslušenství, který jednotlivým vzorovým nemovitostem zvyšuje případně snižuje jednotkovou cenu podle jejich bytového příslušenství vzhledem k nemovitosti oceňované, a to v případě, pokud je součástí bytové jednotky garážové stání. Koeficient je vypočítán jako procentuální podíl tržní hodnoty garážového stání k celkové nabídkové ceně nemovitosti. Rekapitulace tržních hodnot bytových prostor, vypočteného na základě tržního porovnání je v tab. č. 18.

Tab. č. 18 – rekapitulace tržních hodnot bytových prostor, vlastní zpracování

Bytové prostory	Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]	Výměra [m ²]	Tržní hodnota vč. 21 % DPH po zaokrouhlení [Kč]
1+kk	81 015	40	3 240 000
2+kk	82 154	60	4 930 000
3+kk	85 209	80	6 820 000
4+kk	93 611	100	9 360 000

6.2.2 Pronájem

Řekněme, že investor předpokládá výnosy z pronájmu bytových prostor, kumulovaných po určitou dobu. Pro výpočet výnosové hodnoty tedy použije vzorec dočasné renty.

Bytové a nebytové prostory

Databáze nemovitostí pro pronájem je součástí přílohy č. 16 pro garážové stání, přílohy č. 18 pro obchodní prostory, přílohy č. 20 pro kancelářské prostory, přílohy č. 22 pro byty o dispozicích 1+kk, přílohy č. 24 pro byty o dispozicích 2+kk, přílohy č. 26 pro byty o dispozicích 3+kk a přílohy č. 28 pro byty o dispozicích 4+kk.

Tržní porovnání pro stanovení výše nájemného je pro garážové stání v příloze č. 17, pro obchodní prostory v příloze č. 19, pro kancelářské prostory v příloze č. 21, pro byty o dispozicích 1+kk v příloze č. 23, pro byty o dispozicích 2+kk v příloze č. 25, pro byty o dispozicích 3+kk v příloze č. 27 a pro byty o dispozicích 4+kk příloze č. 29. V tržním porovnání se obdobně jako u tržního porovnání při prodej nemovitostí objevuje koeficient atraktivity lokality a u bytových jednotek dále koeficient příslušenství, kterými je výsledná jednotková cena upravena. Nájemné, vstupující do porovnání je uvažováno bez započtení nákladů na energie a služby. Rekapitulace tržního měsíčního nájemného nebytových i bytových prostor, vypočteného na základě tržního porovnání je v tab. č. 19 a 20.

Tab. č. 19 – rekapitulace tržního nájemného nebytových prostor, vlastní zpracování

nebytové prostory	Průměrná jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	Výměra [m ²]	Tržní měsíční nájemné po zaokrouhlení [Kč]
Garážové stání	93	13	1 200
Obchodní prostor	305	150	45 800
Kancelářský prostor	232	150	34 900

Tab. č. 20 – rekapitulace tržního nájemného bytových prostor, vlastní zpracování

bytové prostory	Průměrná jednotková cena [Kč/m ² /měsíc]	Výměra [m ²]	Tržní měsíční nájemné po zaokrouhlení [Kč]
1+kk	346	40	13 800
2+kk	252	60	15 100
3+kk	247	80	19 800
4+kk	286	100	28 600

Výnosová hodnota

Výnosová hodnota je v případě pronájmu nemovitosti výsledkem součtu všech předpokládaných budoucích a konstantních příjmů plynoucích z pronájmu, střídaných po dobu projektované životnosti stavby (50 let), které jsou pomocí kapitalizování (odúročení) transformovány na současnou hodnotu. Po konzultaci s odborníkem na trh s nemovitostmi v Brně a s ohledem na druh a umístění nemovitosti se kapitalizační míra pohybuje okolo 4,5 %. V investiční variantě II., III. a IV. se k výpočtu výnosové hodnoty použije vzorec dočasné renty (kapitola 2.6.2).

Výnos vstupující do výpočtu by měl představovat čisté roční nájemné, a to po odečtení veškerých nákladů, spojených s provozem nemovitosti. Do těchto nákladů je zahrnuta neobsazenost (měsíční výpadek nájemného), daň z nemovitosti, pojištění nemovitosti, správa nemovitosti a průměrné roční náklady na běžnou údržbu a opravy. Vzhledem k předem projektované životnosti navrhovaných objektů se v příštích padesáti letech nepředpokládá vynaložení dalších nákladů na výraznější opravy. Podrobný přehled nákladů na provoz nemovitosti je shrnut v tab. č. 21. [71]

Tab. č. 21 – Přehled ročních nákladů na provoz jednoho stavebního objektu, vlastní zpracování dle [71]

Roční náklady na provoz nemovitosti (jednoho SO)		
Druh nákladu		Výpočet
		[Kč]
Neobsazenost		měsíční výpadek nájemného
Daň z nemovitosti		Zákon č. 338/1992 Sb o dani z nemovitých věcí (Daňové zákony-Úplné znění platné k 1.1. 2020)
Pojištění nemovitosti		0,08 % nákladů na výstavbu SO
Správa nemovitosti	Bytový prostor	5 % z čistého ročního nájemného včetně ztráty na nájemném
	Nebytový prostor	10 % z čistého ročního nájemného včetně ztráty na nájemném
Náklady na běžnou údržbu a opravy		0,5 % nákladů na výstavbu SO
Celkové roční náklady na provoz nemovitosti [Kč]		3 294 618

7 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ INVESTIČNÍCH VARIANT

7.1 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ VARIANTY I.

První varianta uvažuje prodej všech třech polyfunkčních bytových domů (SO1, SO2, SO3). Z Investičního hlediska v této variantě investor preferuje rychlé zhodnocení svých prostředků v krátkém časovém období, které následně mohou být využity k další investici.

7.1.1 Náklady

Investiční náklady na výstavbu stavebních objektů jsou shrnuty a vyčísleny v tabulce č. 22 a jsou pro všechny čtyři investiční varianty totožné. Tyto náklady mohou být však sníženy v případě nevyužití 10% rezervy pro nepředvídatelné výdaje vzniklých během realizace výstavby nebo za předpokladu čerpání finančních prostředků dotačního titulu, určeného k sanaci pozemku.

Tab. č. 22 – Přehled investičních nákladů ve variantě I., vlastní zpracování

Investiční náklady na výstavbu	
Zakoupení pozemku [Kč]	179 164 000
Likvidace stávajících objektů [Kč]	19 061
Sanace území [Kč]	25 211 767
Výstavba [Kč]	556 404 720
Zapůjčení cizího kapitálu [Kč]	72 641 141
Celkové investiční náklady na výstavbu vč. 21 % DPH [Kč]	833 440 689

Celková výše investičních nákladů na výstavbu činí 833 440 689 Kč. Pokud by investor uskutečnil prodej ihned po dokončení výstavby, mohl by dále ušetřit i na nákladech na zapůjčení cizího kapitálu, a to v důsledku kratší doby splácení investičního úvěru, která sníží celkový úrok.

7.1.2 Výnosy

Při uvažovaném prodeji SO1, SO2 a SO3

Výnos z případného prodeje bytových jednotek i nebytových prostor byl určen tržním porovnáním s obdobnými a v současnosti nabízenými nemovitostmi ve městě Brně (kapitola 5.2.1). V tab. č. 23 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k prodeji ve variantě I. včetně jejich tržních cen a celkového výnosu z jejich prodeje.

Tab. č. 23 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě I., vlastní zpracování

PRODEJ SO1, SO2, SO3					
Typ	Výměra [m ²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. I.	Tržní hodnota vč. 21 % DPH po zaokrouhlení [Kč]	Celková tržní hodnota vč. 21 % DPH [Kč]
Byt 1+kk	40	22	66	3 240 000	213 840 000
Byt 2+kk	60	20	60	4 930 000	295 800 000
Byt 3+kk	80	16	48	6 820 000	327 360 000
Byt 4+kk	100	6	18	9 360 000	168 480 000
Prostor obchodní	150	2	6	8 260 000	49 560 000
Prostor kancelářský	150	2	6	6 890 000	41 340 000
Podzemní garáž	13	37	111	378 000	41 958 000
Sklep	5	28	84	147 000	12 348 000
Celkový výnos z prodeje varianty I. vč. 21 % DPH					1 150 686 000

Celková výše výnosu, obdržená z prodeje bytových i nebytových prostor všech třech stavebních objektů včetně jejich podílů na pozemku činí 1 150 686 000 Kč.

7.1.3 Rekapitulace a výnosnost varianty

Tab. č. 24 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě I., vlastní zpracování

Položka	Částka [Kč]
Celkové náklady (N)	833 440 689
Celkové výnosy (V)	1 150 686 000
Zisk (V-N)	317 245 311

Zisk investice ve variantě I. byl určen jako rozdíl mezi výnosy a náklady a činí 317 245 311 Kč. Zisk může být navýšen o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití rezervy nebo v případě čerpání dotací na sanaci území. Výnosy této varianty převýšily vynaložené investiční náklady na výstavbu o 38 %.

7.2 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ VARIANTY II.

Druhá varianta slouží k dlouhodobější investici, při které je uvažován pronájem všech třech navržených objektů.

7.2.1 Náklady

Tab. č. 25 – Přehled investičních nákladů ve variantě II., vlastní zpracování

Investiční náklady na výstavbu	
Zakoupení pozemku [Kč]	179 164 000
Likvidace stávajících objektů [Kč]	19 061
Sanace území [Kč]	25 211 767
Výstavba [Kč]	556 404 720
Zapůjčení cizího kapitálu [Kč]	72 641 141
Celkové investiční náklady na výstavbu vč. 21 % DPH [Kč]	833 440 689

Celková výše investičních nákladů na výstavbu činí 833 440 689 Kč.

7.2.2 Výnosy

Při uvažovaném pronájmu SO1, SO2 a SO3

Výnosy v tomto případě tvoří nájemné bytových i nebytových prostor, které nemovitosti poskytují po dobu projektované životnosti 50 ti let. K výpočtu výnosové hodnoty byl použit vzorec dočasné renty (kapitola 2.6.2). V tab. č. 26 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k pronájmu ve variantě II. včetně jejich měsíčního nájemného a celkového hrubého výnosu z jejich ročního pronájmu.

Tab. č. 26 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě II., vlastní zpracování

PRONÁJEM SO1, SO2, SO3						
Typ	Výměra [m ²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. II.	Tržní měsíční nájemné za jednotku po zaokrouhlení [Kč]	Tržní roční nájemné za jednotku [Kč]	Celkové tržní roční nájemné [Kč]
Byt 1+kk	40	22	66	13 800	165 600	10 929 600
Byt 2+kk	60	20	60	15 100	181 200	10 872 000
Byt 3+kk	80	16	48	19 800	237 600	11 404 800
Byt 4+kk	100	6	18	28 600	343 200	6 177 600
Prostor obchodní	150	2	6	45 800	549 600	3 297 600
Prostor kancelářský	150	2	6	34 900	418 800	2 512 800
Podzemní garáž	13	37	111	1 200	14 400	1 598 400
Celkové roční výnosy z pronájmu var II.						46 792 800
Výnosová hodnota pro SO1, SO2, SO3						
Celkové roční náklady na provoz nemovitostí (tab. č. 21) [Kč]						9 883 854
Čisté roční výnosy z pronájmu (výnosy-náklady) [Kč]						36 908 946
Počet let vyplácení renty (projektovaná životnost stavby)						50
Míra kapitalizace [%]						4,50
Koeficient kapitalizace při úročení 50 ti let						19,76
Výnosová hodnota SO1, SO2, SO3 [Kč]						729 394 878
Zůstatková hodnota pozemku pro celý pozemek [Kč]						179 164 000
Odúročená zůstatková hodnota pozemku [Kč]						19 835 184
Celková výnosová hodnota [Kč]						749 230 062

Výnosová hodnota nemovitostí je výsledkem součtu všech předpokládaných budoucích a konstantních příjmů plynoucích z pronájmu, strádaných po dobu projektované životnosti stavby (50 let), které jsou pomocí kapitalizování (odúročení) transformovány na současnou hodnotu a činí pro všechny objekty celkem 749 230 062 Kč. Celkové roční náklady na provoz nemovitostí, vypočtené v tab. č. 21 byly vzhledem k počtu objektů určených k pronájmu vynásobeny třemi. Protože je celé řešené území zastavěno objekty určenými k pronájmu, zůstatková hodnota pozemku je v tomto případě rovna celkové tržní hodnotě pozemku a byla stanovena na podkladě tržního porovnání (tab. č. 11).

7.2.3 Rekapitulace a výnosnost varianty

Tab. č. 27 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě II., vlastní zpracování

Položka	Částka [Kč]
Celkové náklady (N)	833 440 689
Celkové výnosy (V)	749 230 062
Zisk (V-N) (Ztráta)	-84 210 627

Zisk investice ve variantě II. byl určen jako rozdíl mezi výnosy a náklady a činí -84 210 067 Kč. Protože dosahuje záporných hodnot, jedná se o ztrátu. Z výsledku je zřejmé, že varianta II. není pro investora rentabilní. K určitému snížení ztráty může dojít například ušetřením 10% rezervy na výstavbu spolu s možným čerpáním finančních dotací na sanaci pozemku, které tak sníží celkové náklady na výstavbu.

7.3 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ VARIANTY III.

Třetí i čtvrtá varianta je kombinací předchozích dvou. Dva objekty budou po realizaci určeny k následnému prodeji, přičemž zbývající stavební objekt poslouží jako dlouhodobá investice k případnému pronájmu bytových i nebytových prostor.

7.3.1 Náklady

Tab. č. 28 – Přehled investičních nákladů ve variantě III., vlastní zpracování

Investiční náklady na výstavbu	
Zakoupení pozemku [Kč]	179 164 000
Likvidace stávajících objektů [Kč]	19 061
Sanace území [Kč]	25 211 767
Výstavba [Kč]	556 404 720
Zapůjčení cizího kapitálu [Kč]	72 641 141
Celkové investiční náklady na výstavbu vč. 21 % DPH [Kč]	833 440 689

Celková výše investičních nákladů na výstavbu činí 833 440 689 Kč. Pokud by investor uskutečnil prodej SO1 a SO2 ihned po dokončení výstavby, mohl by dále ušetřit i na nákladech na zapůjčení cizího kapitálu, a to v důsledku kratší doby splácení investičního úvěru, která sníží celkový úrok.

7.3.2 Výnosy

Při uvažovaném prodeji SO1 a SO2

V tab. č. 29 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k prodeji ve variantě III. včetně jejich tržních cen a celkového výnosu z jejich prodeje.

Tab. č. 29 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě III., vlastní zpracování

PRODEJ SO1, SO2					
Typ	Výměra [m ²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. III	Tržní hodnota vč. 21 % DPH po zaokrouhlení [Kč]	Celková tržní hodnota vč. 21 % DPH [Kč]
Byt 1+kk	40	22	44	3 240 000	142 560 000
Byt 2+kk	60	20	40	4 930 000	197 200 000
Byt 3+kk	80	16	32	6 820 000	218 240 000
Byt 4+kk	100	6	12	9 360 000	112 320 000
Prostor obchodní	150	2	4	8 260 000	33 040 000
Prostor kancelářský	150	2	4	6 890 000	27 560 000
Podzemní garáž	13	37	74	378 000	27 972 000
Sklep	5	28	56	147 000	8 232 000
Celkový výnos varianty III. vč. 21 % DPH					767 124 000

Celková výše výnosu, obdržená z prodeje bytových i nebytových prostor stavebních objektů včetně jejich podílů na pozemku činí 767 124 000 Kč.

Při uvažovaném pronájmu SO3

V tab. č. 30 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k pronájmu ve variantě III. včetně jejich měsíčního nájemného a celkového hrubého výnosu z jejich ročního pronájmu.

Tab. č. 30 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě III., vlastní zpracování

PRONÁJEM SO3						
Typ	Výměra [m ²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. III.	Tržní měsíční nájemné za jednotku po zaokrouhlení [Kč]	Tržní roční nájemné za jednotku [Kč]	Celkové tržní roční nájemné [Kč]
Byt 1+kk	40	22	22	13 800	165 600	3 643 200
Byt 2+kk	60	20	20	15 100	181 200	3 624 000
Byt 3+kk	80	16	16	19 800	237 600	3 801 600
Byt 4+kk	100	6	6	28 600	343 200	2 059 200
Prostor obchodní	150	2	2	45 800	549 600	1 099 200
Prostor kancelářský	150	2	2	34 900	418 800	837 600
Podzemní garáž	13	37	37	1 200	14 400	532 800
Celkové roční výnosy z pronájmu var III.						15 597 600
Výnosová hodnota pro SO3						
Celkové roční náklady na provoz nemovitostí [Kč] (tab. č. 21) [Kč]						3 294 618
Čisté roční výnosy z pronájmu (výnosy-náklady) [Kč]						12 302 982
Počet let vyplácení renty (projektovaná životnost stavby)						50
Míra kapitalizace [%]						4,50
Koeficient kapitalizace při úročení 50 ti let						19,76
Výnosová hodnota SO3 [Kč]						243 131 626
Zůstatková hodnota pozemku pro třetinu výměry [Kč]						59 721 333
Odúročená zůstatková hodnota pozemku [Kč]						6 611 728
Celková výnosová hodnota [Kč]						249 743 354

Na rozdíl od varianty II., je zůstatková hodnota pozemku, vstupující do výpočtu výnosové hodnoty pouze třetinová, a to z důvodu existence pouze jednoho objektu, určeného k pronájmu. Celková výnosová hodnota objektu SO3 činí 249 743 354 Kč.

7.3.3 Rekapitulace a výnosnost varianty

Tab. č. 31 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě III., vlastní zpracování

Položka	Částka [Kč]
Celkové náklady (N)	833 440 689
Celkové výnosy (V) = (prodej + pronájem)	1 016 867 354
Zisk (V - N)	183 426 665

Zisk investice ve variantě III byl určen jako rozdíl mezi výnosy a náklady a činí 183 426 665 Kč. Zisk může být navýšen o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití rezervy nebo v případě čerpání dotací na sanaci území. Výnosy této varianty převýšily vynaložené investiční náklady na výstavbu o 22 %, což je o 16 % méně, než ve variantě I.

7.4 EKONOMICKÉ VYHODNOCENÍ VARIANTY IV.

V poslední, čtvrté variantě bude pouze jeden objekt určen k prodeji a zbývající dva k dlouhodobému pronájmu.

7.4.1 Náklady

Tab. č. 32 – Přehled investičních nákladů ve variantě IV., vlastní zpracování

Investiční náklady na výstavbu	
Zakoupení pozemku [Kč]	179 164 000
Likvidace stávajících objektů [Kč]	19 061
Sanace území [Kč]	25 211 767
Výstavba [Kč]	556 404 720
Zapůjčení cizího kapitálu [Kč]	72 641 141
Celkové investiční náklady na výstavbu vč. 21 % DPH [Kč]	833 440 689

Celková výše investičních nákladů na výstavbu činí 833 440 689 Kč. Pokud by investor uskutečnil prodej SO1 ihned po dokončení výstavby, mohl by dále ušetřit i na nákladech na zapůjčení cizího kapitálu, a to v důsledku kratší doby splácení investičního úvěru, která sníží celkový úrok.

7.4.2 Výnosy

Při uvažovaném prodeji SO1

V tab. č. 33 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k prodeji ve variantě IV včetně jejich tržních cen a celkového výnosu z jejich prodeje.

Tab. č. 33 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě IV., vlastní zpracování

PRODEJ SO1					
Typ	Výměra [m ²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. IV.	Tržní hodnota vč. 21 % DPH po zaokrouhlení [Kč]	Celková tržní hodnota vč. 21 % DPH [Kč]
Byt 1+kk	40	22	22	3 240 000	71 280 000
Byt 2+kk	60	20	20	4 930 000	98 600 000
Byt 3+kk	80	16	16	6 820 000	109 120 000
Byt 4+kk	100	6	6	9 360 000	56 160 000
prostor obchodní	150	2	2	8 260 000	16 520 000
prostor kancelářský	150	2	2	6 890 000	13 780 000
Podzemní garáž	13	37	37	378 000	13 986 000
Sklep	5	28	28	147 000	4 116 000
Celkový výnos varianty IV. z prodeje vč. 21 % DPH					383 562 000

Celková výše výnosu, obdržená z prodeje bytových i nebytových prostor stavebního objektu včetně jejich podílů na pozemku činí 383 562 000 Kč.

Při uvažovaném pronájmu SO2 a SO3

V tab. č. 34 je znázorněn přehled jednotlivých typů prostor, určených k pronájmu ve variantě IV včetně jejich měsíčního nájemného a celkového hrubého výnosu z jejich ročního pronájmu.

Tab. č. 34 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě IV., vlastní zpracování

PRONÁJEM SO2, SO3						
Typ	Výměra [m²]	Počet v objektu	Celkový počet ve Var. IV.	Tržní měsíční nájemné za jednotku po zaokrouhlení [Kč]	Tržní roční nájemné za jednotku [Kč]	Celkové tržní roční nájemné [Kč]
Byt 1+kk	40	22	44	13 800	165 600	7 286 400
Byt 2+kk	60	20	40	15 100	181 200	7 248 000
Byt 3+kk	80	16	32	19 800	237 600	7 603 200
Byt 4+kk	100	6	12	28 600	343 200	4 118 400
Prostor obchodní	150	2	4	45 800	549 600	2 198 400
Prostor kancelářský	150	2	4	34 900	418 800	1 675 200
Podzemní garáž	13	37	74	1 200	14 400	1 065 600
Celkové roční výnosy z pronájmu var IV.						31 195 200
Výnosová hodnota pro SO2 a SO3 [Kč]						
Celkové roční náklady na provoz nemovitostí (tab. č. 21) [Kč]						6 589 236
Čisté roční výnosy z pronájmu (výnosy-náklady) [Kč]						24 605 964
Počet let vyplácení renty (projektovaná životnost stavby)						50
Míra kapitalizace [%]						4,50
Koeficient kapitalizace při úročení 50 ti let						19,76
Výnosová hodnota SO2 a SO3 [Kč]						486 263 252
Zůstatková hodnota pozemku pro dvě třetiny výměry [Kč]						119 442 667
Odúročená zůstatková hodnota pozemku [Kč]						13 223 456
Celková výnosová hodnota [Kč]						499 486 708

Celkové roční náklady na provoz nemovitosti, vypočtené v tab. č. 21 byly vzhledem k počtu objektů určených k pronájmu vynásobeny dvěma. Hodnota pozemku, vstupující do výpočtu výnosové hodnoty je pouze dvou třetinová, a to z důvodu existence pouze dvou objektů, určených k pronájmu. Celková výnosová hodnota pro SO2 a SO3 činí 499 486 708 Kč.

7.4.3 Rekapitulace a výnosnost varianty

Tab. č. 35 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě IV., vlastní zpracování

Položka	Částka [Kč]
Celkové náklady (N)	833 440 689
Celkové výnosy (V) = (prodej + pronájem)	883 048 708
Zisk (V - N)	49 608 019

Zisk investice ve variantě IV. byl určen jako rozdíl mezi výnosy a náklady a činí 49 608 019 Kč. Zisk může být navýšen o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití 10% rezervy nebo v případě čerpání dotací na sanaci území. Výnosy této varianty převýšily vynaložené investiční náklady na výstavbu téměř o 6 %, což je o 32 % méně, než ve variantě I. a o 16 % méně než ve variantě III.

8 SHRNUTÍ, POROVNÁNÍ A ANALÝZA DOSAŽENÝCH VÝSLEDKŮ

Základem k rozhodnutí, která z navržených variant by měla být zvolena k případné realizaci je propočet kritérií ekonomické efektivity. Tato kritéria zpravidla měří výnosnost zdrojů, vynaložených na realizaci projektu. Celkové zhodnocení veškerých zdrojů užitých k financování projektu regenerace brownfieldu, tj. vlastního i cizího kapitálu vyjadřuje rentabilita celkového kapitálu. Rentabilita je vyjádřena jako poměr zisku z investice k vynaloženým finančním prostředkům na výstavbu a je vyjádřena v procentech. Pro přehlednost byla vytvořena tab. č. 36, kde je shrnut zisk, popřípadě ztráta příslušných variant a je vypočtena jejich rentabilita.

Tab. č. 36 – Rekapitulace nákladů, výnosů, zisků a rentabilita jednotlivých variant, vlastní zpracování

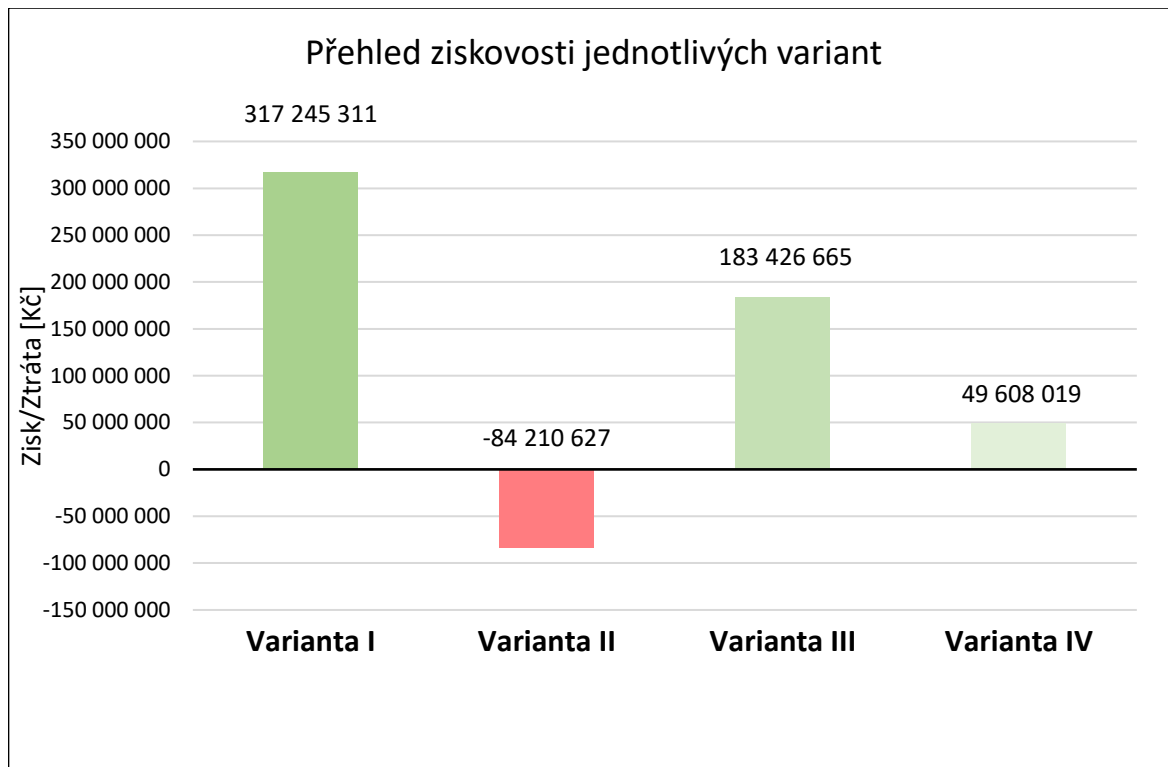
Varianta	Investiční náklady [Kč]	Celkové výnosy [Kč]	Zisk / Ztráta [Kč]	Rentabilita [%]	Pořadí nejrentabilnější investice
I.	833 440 689	1 150 686 000	317 245 311	38	1
II.	833 440 689	749 230 062	-84 210 627	-10	4
III.	833 440 689	1 016 867 354	183 426 665	22	2
IV.	833 440 689	883 048 708	49 608 019	6	3

Z tabulky je patrné, že ekonomicky nejefektivnější variantou, dosahující nejvyššího zhodnocení je varianta I., jejíž rentabilita dosahuje 38 %. Varianta má funkci krátkodobé investice a zajišťuje relativně vysokou mírou výnosu. Případný zisk lze navýšit o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití 10% rezervy pro nepředvídatelné výdaje nebo v případě čerpání dotací na dekontaminaci území. V případě, že by investor uskutečnil prodej ihned po dokončení výstavby, mohl by dále ušetřit i na nákladech na zapůjčení cizího kapitálu, a to v důsledku kratší doby splácení investičního úvěru, která sníží celkový úrok.

Pokud investor požaduje větší část svých prostředků znovu investovat a část uložit k dlouhodobé investici, jeví se jako nejefektivnější varianta III. Zisk varianty může být navýšen o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití 10% rezervy nebo v případě čerpání dotací na dekontaminaci území. Výnosy této varianty převýšily vynaložené investiční náklady na výstavbu o 22 %, což je o 16 % méně, než ve variantě I.

Třetí a nejméně výnosovou variantou je varianta IV. Větší část finančních prostředků investora je určena k dlouhodobé investici, tedy k dlouhodobému pronájmu dvou objektů. Zisk investice může být navýšen opět o finanční část nákladů za předpokladu nevyužití 10% rezervy nebo v případě čerpání dotací k dekontaminaci území. Výnosy této varianty převýšily vynaložené investiční náklady na výstavbu o 6 %, což je o 32 % méně, než ve variantě I. a o 16 % méně než ve variantě III.

Poslední II. varianta dosahuje ztráty a z ekonomického hlediska je nerentabilní. K určitému snížení ztráty může dojít například ušetřením 10% rezervy na výstavbu spolu s možným čerpáním finančních dotací na sanaci pozemku, které tak sníží celkové náklady na výstavbu. V takovém případě by však dosahovala stále záporných hodnot.



Graf č. 5 – Přehled ziskovosti jednotlivých variant, vlastní zpracování

Z analýzy navržených investičních variant i grafu č. 5 vyplývá, že při uvažovaném pronájmu nemovitosti (stavebního objektu) po dobu 50 ti let je zhodnocení investice nižší než při jejím okamžitém prodeji. Výnosová hodnota je do jisté míry ovlivněna výší kapitalizační míry, která odráží rizikovost dané investice, celkovými ročními náklady na provoz nemovitosti a uvažovanou měsíční neobsazeností, která byla vzhledem k současné poptávce po bytovém fondu v Brně značně nadsazena.

Tab. č. 37 – Tržní a výnosová hodnota jednoho stavebního objektu, vlastní zpracování

Prodej	Pronájem
Tržní hodnota SO [Kč]	Výnosová hodnota SO [Kč]
383 562 000	249 743 354

9 ZÁVĚR

Diplomová práce je zaměřena na stále aktuální a velmi širokou problematiku brownfieldů od příčin jejich vzniku až po řešení v rámci jejich opětovného využití. Cílem práce byla tvorba návrhu pro nové využití vybraného brownfieldu na území města Brna. Součástí návrhu byla analýza vhodnosti nově navrženého využití stávajícího brownfieldu s využitím metody HABU. Konkrétně se jednalo o téměř nezastavěné území bývalé Kohnovy cihelny, nacházející se na jihovýchodní straně Červeného kopce v katastrálním území Štýřice.

Metoda HABU neboli metoda nejvyššího a nejlepšího využití opodstatňuje správnost nového návrhu řešení, které by mělo být v souladu s legislativou a územně plánovacími podklady. Bylo zjištěno, že v případě rozvoje území bývalé Kohnovy cihelny v platném Územním plánu města Brna naplňování těchto cílů výrazně zaostává, a to zejména z důvodu neefektivního urbanistického a dopravního řešení a absence regulačního plánu, který by v dotčených plochách stanovoval podrobnější podmínky využití území. Návrh řešení obnovy brownfieldu je tedy řešen v souladu s jejím budoucím a pravděpodobným rozvojem, který je zakotven v doposud navrhovaném Územním plánu města Brna a který by měl vzejít v platnost roku 2022. Intenzivnější využití území tohoto brownfieldu oproti dosud platnému územnímu plánu bude impulzem k tomu, aby byla v době kritického nedostatku bytů v Brně nastartována regenerace tohoto území.

Z celého území brownfieldu o rozloze 9,6 ha byla podrobně řešena pouze část o velikosti 1,88 ha, pro níž byla navržena výstavba třech totožných podsklepených šestipodlažních bytových domů se zázemím. Na podkladě návrhu nového využití byly vytvořeny čtyři investiční varianty. Každá varianta je specifická zejména časovým horizontem zhodnocení investovaných finančních aktiv, a to z pohledu krátkodobého, dlouhodobého nebo jejich vzájemné kombinace. Výnosy těchto variant jsou tedy tvořeny buď z okamžitého prodeje bytových domů, nebo z dlouhodobého pronájmu bytových domů, generující příjmy v podobě měsíčního nájemného. Varianta, dosahující nejvyššího zhodnocení bude doporučena pro případnou realizaci.

Rozvoji brownfieldu Kohnovy cihelny by se měla věnovat patřičná pozornost, jelikož má díky své poloze a téměř nulové zastavěnosti obrovský potenciál, který zatím nebyl využit. Obzvláště v současné době, kdy se již projevují negativní důsledky suburbanizace na život a chod města, je třeba klást důraz na hospodárné využití nezastavěných pozemků v centru či v jeho blízkosti jako je právě oblast Červeného kopce s jedním z největších brownfieldů města Brna.

SEZNAM POUŽITÝCH ZDROJŮ

- [1] KADEŘÁBKOVÁ, Božena a Marian PIECHA. *Brownfields: jak vznikají a co s nimi*. První vydání. Praha: C.H. Beck, 2009. ISBN 978-80-7400-123-9.
- [2] *Brownfields* [online]. 2014 [cit. 2020-01-13]. Dostupné z: <http://www.artslexikon.cz//index.php?title=Brownfields>
- [3] *EPA: Overview of EPA´s Brownfields Program* [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.epa.gov/brownfields/overview-epas-brownfields-program>
- [4] *CABERNET: Brownfields and Redevelopment of Urban Areas. : A report from the Contaminated Land Rehabilitation Network for Enviromental Technologies* [online]. Austria, 2002 [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <https://www.scribd.com/document/371098460/Brown-Fields>
- [5] *LEPOB. Brownfields handbook: Cross-disciplinary educational tool focused on tne issue of brownfields regeneration*. 2006.
- [6] *Brownfielady: Historie* [online]. [cit. 2020-01-14]. Dostupné z: <http://www.brownfielady.eu/historie/>
- [7] *Planeta: Regenerace brownfields* [online]. 2007, 15(3) [cit. 2020-01-27]. Dostupné z: [https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/\\$file/planeta3_final.pdf](https://www.mzp.cz/web/edice.nsf/920C44FF3021A8C3C125725900456981/$file/planeta3_final.pdf)
- [8] *CIBULKOVÁ, Bc. Renata. Regenerace brownfields z hlediska investora*. Praha, 2013. Diplomová práce. Bankovní institut vysoká škola Praha. Vedoucí práce Prof. Ing. Josef Michálek, CSc.
- [9] *FERBER, U., P. NATHANAIL, J. B JACKSON, M. GORSKI a D. PETRÍKOVÁ. Brownfields příručka: Interdisciplinární nástroj zaměřený na problematiku regenerací brownfields* [online]. 2006. [cit. 2020-01-17]. Dostupné z: http://fast10.vsb.cz/lepob/index2/handbook_cz_screen.pdf
- [10] *Revitalizace brownfields v obcích ČR: metodika monitorování a nové využívání ploch a objektů* [online]. In: . s. 49 [cit. 2020-01-16]. Dostupné z: http://www.ekopolitika.cz/images/stories/brownfields/metodika_brownfields.pdf
- [11] *FRANTÁL, B., J. KUNC, E. NOVÁKOVÁ, P. KLUSÁČEK, S. MARTINÁT a R. OSMAN. Location Matters! Exploring Brownfields Regeneration in a Spatial Context (A Case Study of the South Moravian Region, Czech Republic)* [online]. [cit. 2020-01-18]. DOI: <https://doi.org/10.2478/mgr-2013-0007>. Dostupné z: [https://content.sciendo.com/configurable/contentpage/journals\\$002fmgr\\$002f21\\$002f2\\$002farticle-p5.xml](https://content.sciendo.com/configurable/contentpage/journals$002fmgr$002f21$002f2$002farticle-p5.xml)
- [12] *Ministerstvo vnitra ČR: současná česká suburbanizace a její důsledky* [online]. [cit. 2020-01-15]. Dostupné z: <https://www.mvcr.cz/clanek/soucasna-ceska-suburbanizace-a-jeji-dusledky.aspx>

- [13] DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Z., B. VOJVODÍKOVÁ a T. MAJSTRÍKOVÁ. Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech [online]. České Budějovice: Ekonomická fakulta, Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích, 2016 [cit. 2020-05-26]. Dostupné z: <https://bit.ly/2PxNcBp>. Elektronická skripta. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích.
- [14] CzechInvest: Statistiky [online]. [cit. 2020-01-16]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/statistiky/>
- [15] JACKSON A KOL., Jiřina Bergatt. Brownfields snadno a lehce: Příručka zejména pro pracovníky a zastupitele obcí [online]. , 63 [cit. 2020-01-16]. Dostupné z: <http://rrajm.data.quonia.cz/brownfieldy/publikace/Brownfields1.pdf>
- [16] HOLLANDER, Justin, Niall KIRKWOOD a Julia GOLD. Principles of Brownfield Regeneration: Cleanup, Design, and Reuse of Derelict Land. Washington: Island Press, 2010. ISBN 9781597269902.
- [17] Národní strategie regenerace brownfieldů: Národní strategie regenerace brownfieldů 2019-2024 [online]. [cit. 2020-01-18]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/narodni-strategie-regenerace-brownfieldu/>
- [18] ŠTĚRBA, M., S. HENKOVÁ a V. VENKRBEC. REVITALIZACE NEDOSTATEČNĚ VYUŽÍVANÝCH STAVEBNÍCH OBJEKTŮ. Hradec Králové: MAGNANIMITAS, 2012. ISBN 978-80-905243-1-6.
- [19] MANSFELDOVÁ, Doc. ing. arch. Alena. Analýza aktuálních strategií souvisejících s problematikou brownfields v České republice [online]. [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.google.cz/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwi8xfPo6pnnAhVmAGMBHSLFAM0QFjAAegQIBxAB&url=http%3A%2F%2Fwww.uzemi.eu%2Finclude%2FData%2Fgetfile.php%3Fdb%3Duzemie%26id%3D476&usg=AOvVaw1Jm6Y0V5cKAMdq8xuFnQgo>. Katedra urbanismu a územního plánování, Fakulta stavební ČVUT v Praze.
- [20] Vymezení udržitelného rozvoje: Pojem udržitelného rozvoje a jeho aspekty [online]. [cit. 2020-01-21]. Dostupné z: http://www.uur.cz/principy/konference/KapitolaA%5CA11_VymezeniPojmuUdrzitelnehoRozvoje_20060919.pdf
- [21] Česká republika.: Zákon č. 17/1992 Sb. Federálního shromáždění České a Slovenské Federativní Republiky o životním prostředí. [online]. 1992 [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/1992-17/zneni-20170701>
- [22] ČESKÁ REPUBLIKA. Usnesení vlády České republiky ze dne 8. prosince 2004 č. 1242: k návrhu Strategie udržitelnosti rozvoje České republiky. In: Dokumenty vlády, Česká republika. 2004. Dostupné také z: <https://bit.ly/3caLZjY>
- [23] HURNÍKOVÁ, Jana. Brownfieldy a územní rozvoj. Urbanismus a územní rozvoj [online]. (6) [cit. 2020-01-22]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/01_brownfieldy%20rozvoj.pdf

- [24] ČESKÁ REPUBLIKA. Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon) ve znění pozdějších předpisů. In: Sbírka zákonů, Česká republika. 2006. Dostupné také z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-183>
- [25] ASOCIACE DEVELOPERŮ a CZECHINVEST. Konference brownfieldy 2018 [online]. In: . [cit. 2020-03-13]. Dostupné z: https://www.czechinvest.org/getattachment/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy/e_brownfieldy_2018.pdf
- [26] GRULICH, Tomáš a Igor GARGOŠ. Brownfieldy v České republice: koncepční podpora regenerace agenturou CzechInvest [online]. [cit. 2020-01-23]. Dostupné z: https://www.uur.cz/images/publikace/uur/2009/2009-06/02_brownfieldy%20podpora.pdf
- [27] ČESKÁ SPOŘITELNA. Měsíčník EU aktualit: Brownfieldy v ČR: zátěž či příležitost? [online]. In: . [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: https://www.csas.cz/static_internet/cs/Evropska_unie/Mesicnik_EU_aktualit/Mesicnik_EU_aktualit/Prilohy/mesicnik_2017_09.pdf
- [28] ASOCIACE DEVELOPERŮ A CZECHINVEST. Konference brownfieldy 2019 [online]. In: . [cit. 2020-04-04]. Dostupné z: https://www.czechinvest.org/getattachment/Sluzby-pro-municipality/Nemovitosti-pro-podnikatelske-ucely/Brownfieldy/e_brownfieldy_2019.pdf
- [29] CIESLAR, Stanislav. Národní strategie regenerace brownfieldů. Konstrukce: Odborný časopis pro stavebnictví a strojírenství [online]. [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <https://konstrukce.cz/hospodarne-budovy/narodni-strategie-regenerace-brownfieldu-136>
- [30] DVOŘÁKOVÁ LÍŠKOVÁ, Zuzana, Barbora VOJVODÍKOVÁ a Tereza MAJSTRÍKOVÁ. Základy brownfieldů v ekonomických souvislostech [online]. České Budějovice, 2016 [cit. 2020-03-16]. Dostupné z: <https://bit.ly/3aVhCG0>. Jihočeská univerzita v Českých Budějovicích.
- [31] Finanční podpora: IROP [online]. [cit. 2020-01-25]. Dostupné z: <http://www.brownfieldy.eu/financni-podpora/>
- [32] DOLEŽALOVÁ, L. Regenerace brownfields a zahraniční zkušenosti. Enviweb [online]. [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: <http://www.enviweb.cz/55031>
- [33] *Brownfield* redevelopment and inner urban development. UmweltBundesamt [online]. [cit. 2020-03-24]. Dostupné z: <https://www.umweltbundesamt.de/en/topics/soil-agriculture/land-use-reduction/brownfield-redevelopment-inner-urban-development#brownfield-reuse-greenfield-protection>
- [34] Overview of EPA´s Brownfields program: How does EPA´s Brownfields and Land Revitalization program stimulate cleanup and redevelopment? [online]. [cit. 2020-01-26]. Dostupné z: <https://www.epa.gov/brownfields/overview-epas-brownfields-program>
- [35] *The future lies on Brownfields: Reactivation of Urban Land Reserves* [online]. [cit. 2020-01-18]. Dostupné z: <https://www.umweltbundesamt.de/sites/default/files/medien/publikation/long/3051.pdf>

- [36] KORECKÝ, Michal a Václav TRKOVSKÝ. Management rizik projektů: se zaměřením na projekty v průmyslových podnicích. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3221-3.
- [37] ZAZVONIL, Zbyněk. Odhad hodnoty nemovitostí. Praha: Ekopress, 2012. ISBN 978-80-86929-88-0.
- [38] KLIKA, Ing. Pavel. Systémové pojetí metody nejvyššího a nejlepšího využití při oceňování nemovitostí. Brno, 2017. Dizertační práce. ÚSI VUT v Brně. Vedoucí práce Prof. Ing. Albert Bradáč, DrSc.
- [39] CUPAL, Martin. Investování a finance v nemovitostech: Ekonomická efektivnost investic. ÚSI VUT v Brně.
- [40] SCHNEIDEROVÁ HERALOVÁ, Renáta. Oceňování nemovitostí: Výnosová metoda [online]. Praha, 2016 [cit. 2020-05-01]. Dostupné z: <https://bit.ly/3bU0sK5>
- [41] Brno. In: Wikipedia: the free encyclopedia [online]. San Francisco (CA): Wikimedia Foundation, 2001 [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://cs.wikipedia.org/wiki/Brno>
- [42] Strategie pro Brno [online]. In: . [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://bit.ly/34mcY1Q>
- [43] Brownfields. Brno [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://www.bрно.cz/podnikatel-investor/investicni-prilezitosti/brownfields/>
- [44] Mapa brownfields. Brno [online]. Brno [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://bit.ly/39X57sT>
- [45] Brno Brownfields 2015 [online]. [cit. 2020-04-09]. Dostupné z: <https://bit.ly/3aXhPsS>
- [46] Brno Brownfields 2013 [online]. 2015 [cit. 2020-04-09].
- [47] Případové studie 2012 Regenerace Brownfieldů [online]. [cit. 2020-04-10]. Dostupné z: <https://bit.ly/2RsRL1b>
- [48] Rezidence Kohnova cihelna. Pelčák a partner architekti [online]. [cit. 2020-05-08]. Dostupné z: <https://bit.ly/3cfHfTj>
- [49] Brněnská Vlněna [online]. 2017 [cit. 2020-04-11]. Dostupné z: <http://www.onemanbrnoblog.cz/brnenska-vlnena/>
- [50] KANCELÁŘ ARCHITEKTA MĚSTA BRNA. Soutěž na chytrou čtvrť Špitálka má vítěze. [online]. [cit. 2020-04-12].
- [51] Brno hledá podobu chytré čtvrti Špitálka. Vyroste z brownfieldu. Arch SPACE [online]. Brno [cit. 2020-04-12]. Dostupné z: <https://bit.ly/2RvnLBs>
- [52] HIG GEOLOGICKÁ SLUŽBA S.R.O. BRNO. Červený kopec - Kohnova cihelna.: Předběžná analýza rizika [online]. [cit. 2020-04-22].

- [53] *Kohnova cihelna*. In: Technické muzeum v Brně [online]. [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://bit.ly/3ejWtrT>
- [54] *Národní přírodní památka Červený kopec* [online]. In: . [cit. 2020-04-15]. Dostupné z: <https://bit.ly/3emeoOs>
- [55] *Katastrální mapy CUZK* [online]. [cit. 2020-04-16]. Dostupné z: <https://www.ikatastr.cz>
- [56] *Plán využití území (1:5000) - doplňující výkres* [online]. [cit. 2020-04-16]. Dostupné z: <https://bit.ly/3epAYWs>
- [57] *Územní plán města Brna: Regulativy pro uspořádání území, Obecně závazná vyhláška statutárního města Brna č. 2/2020*. In: Wwww.bрно.cz. Brno: Magistrát města Brna, Odbor územního plánování a rozvoje, 1994.
- [58] *Portál územního plánování města Brna: Návrh územního plánu* [online]. [cit. 2020-04-17]. Dostupné z: <https://upmb.bрно.cz/pripravovany-uzemni-plan/navrh-2/>
- [59] *KANCELÁŘ ARCHITEKTA MĚSTA BRNA. Územní plán města Brna: Návrh pro veřejné jednání: Koordinační výkres* [online]. 2020 [cit. 2020-04-17].
- [60] *ARCH.DESIGN, S.R.O. Územní plán města Brna, koncept,: Textová a tabulková část: Svazek 1-11* [online]. [cit. 2020-04-17]. Dostupné z: <https://bit.ly/2KcRv2b>
- [61] *KANCELÁŘ ARCHITEKTA MĚSTA BRNA. Územní plán města Brna: Textová část odůvodnění, Příloha č. 1.2 Karty lokalit-odůvodnění: Návrh pro veřejné projednání* [online]. [cit. 2020-04-17]. Dostupné z: <https://bit.ly/2yjkvVQ>
- [62] *Územní studie Červený kopec: Část II - Funkční a prostorové využití - A/Textová část* [online]. In: . [cit. 2020-04-22]. Dostupné z: <https://bit.ly/34UDxvr>
- [63] *ČSN 73 4055: Výpočet obestavěného prostoru pozemních stavebních objektů*. 1993.
- [64] *WITZANY, Jiří, Tomáš ČEJKA, Richard WASSERBAUER a Radek ZIGLER. Poruchy, degradace a rekonstrukce* [online]. 2010 [cit. 2020-05-16]. ČVUT v Praze.
- [65] *HB Index: Ceny rezidenčních nemovitostí před koronavirem rostly rychleji, s nízkou poptávkou ale po dlouhé době může přijít i jejich snížení. Hypoteční banka* [online]. [cit. 2020-05-24]. Dostupné z: <https://bit.ly/2LTCnHP>
- [66] *Ceník likvidace sutí. Recydo Úlehla* [online]. [cit. 2020-05-24]. Dostupné z: <https://www.ulehla-recydo.cz/cenik2>
- [67] *Tisková zpráva o realizaci akce Sanace lokality bývalé skládky a generátorovny v Horní Bříze* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://bit.ly/2LYAVnD>
- [68] *Cenové ukazatele ve stavebnictví pro rok 2020* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: http://www.cenovasoustava.cz/dok/ceny/thu_2020.html

- [69] *Výpočet předpokládaných investičních nákladů novostaveb na základě průměrných jednotkových cen ve stavebnictví: Další finanční parametry* [online]. [cit. 2020-05-25]. Dostupné z: <https://www.cenyzaprojekty.cz/naklady.html>
- [70] *Výpočet úroků, splátek a úspor* [online]. [cit. 2020-05-29]. Dostupné z: <https://pixy.cz/apps/uroky/>
- [71] *BRADÁČ, Albert. Teorie oceňování nemovitostí. 8., přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.*

SEZNAM TABULEK

Tab. č. 1 – SWOT analýza brownfieldu, vlastní zpracování	70
Tab. č. 2 – Základní rozměry stavebního objektu, vlastní zpracování dle [63]	76
Tab. č. 3 – Výpis ploch, vlastní zpracování.....	76
Tab. č. 4 – Dispoziční řešení stavebního objektu, vlastní zpracování	77
Tab. č. 5 – Dispoziční řešení ve variantě I. pro prodej, vlastní zpracování.....	79
Tab. č. 6 – Dispoziční řešení ve variantě II. pro pronájem, vlastní zpracování	80
Tab. č. 7 – Dispoziční řešení ve variantě III. pro prodej, vlastní zpracování	81
Tab. č. 8 – Dispoziční řešení ve variantě III. pro pronájem, vlastní zpracování	81
Tab. č. 9 – Dispoziční řešení ve variantě IV. pro prodej, vlastní zpracování	82
Tab. č. 10 – Dispoziční řešení ve variantě IV. pro pronájem, vlastní zpracování.....	83
Tab. č. 11 – Náklady na zakoupení pozemku, vlastní zpracování	85
Tab. č. 12 – Náklady na likvidaci objektu, vlastní zpracování	85
Tab. č. 13 – Náklady na sanaci území brownfieldu, vlastní zpracování dle [67]	87
Tab. č. 14 – Výpočet nákladů na výstavbu, vlastní zpracování dle [68], [69]	89
Tab. č. 15 – Výpočet nákladů na cizí kapitál, vlastní zpracování dle [70]	90
Tab. č. 16 – Rekapitulace investičních nákladů na výstavbu, vlastní zpracování	90
Tab. č. 17 – rekapitulace tržních hodnot nebytových prostor, vlastní zpracování	91
Tab. č. 18 – rekapitulace tržních hodnot bytových prostor, vlastní zpracování.....	92
Tab. č. 19 – rekapitulace tržního nájemného nebytových prostor, vlastní zpracování.....	92
Tab. č. 20 – rekapitulace tržního nájemného bytových prostor, vlastní zpracování	93
Tab. č. 21 – Přehled ročních nákladů na provoz jednoho stavebního objektu, vlastní zpracování dle [71]	94
Tab. č. 22 – Přehled investičních nákladů ve variantě I., vlastní zpracování.....	95
Tab. č. 23 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě I., vlastní zpracování.....	96
Tab. č. 24 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě I., vlastní zpracování	96
Tab. č. 25 – Přehled investičních nákladů ve variantě II., vlastní zpracování	97
Tab. č. 26 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě II., vlastní zpracování	98
Tab. č. 27 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě II., vlastní zpracování	98
Tab. č. 28 – Přehled investičních nákladů ve variantě III., vlastní zpracování	99
Tab. č. 29 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě III., vlastní zpracování	100
Tab. č. 30 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě III., vlastní zpracování	101
Tab. č. 31 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě III., vlastní zpracování	101

Tab. č. 32 – Přehled investičních nákladů ve variantě IV., vlastní zpracování	102
Tab. č. 33 – výpočet celkového výnosu z prodeje ve variantě IV., vlastní zpracování	102
Tab. č. 34 – Výpočet celkové výnosové hodnoty ve variantě IV., vlastní zpracování	103
Tab. č. 35 – Rekapitulace nákladů, výnosů a určení zisku investice ve variantě IV., vlastní zpracování	104
Tab. č. 36 – Rekapitulace nákladů, výnosů, zisků a rentabilita jednotlivých variant, vlastní zpracování	105
Tab. č. 37 – Tržní a výnosová hodnota jednoho stavebního objektu, vlastní zpracování.....	106

SEZNAM GRAFŮ

Graf č. 1 - Brownfieldy dle jejich původu vzniku v roce 2017, vlastní zpracování dle [14]	19
Graf č. 2 - Počet brownfieldů v jednotlivých krajích ČR, vlastní zpracování dle [25]	33
Graf č. 3 - Rozloha brownfieldů podle původního využití v ČR k roku 2018, vlastní zpracování dle [25]	34
Graf č. 4 - Vývoj brownfieldů v Brně dle jejich rozlohy, vlastní zpracování dle [45].....	49
Graf č. 5 - Přehled ziskovosti jednotlivých variant, vlastní zpracování	106

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. č. 1 - Schéma brownfield, vlastní zpracování dle [8].....	14
Obr. č. 2 - Schéma vývoje města a nevyužití ploch brownfieldů, vlastní zpracování dle [13]	16
Obr. č. 3 - Schéma klasifikace rozvojových území brownfieldů do kategorií z hlediska ekonomické atraktivity, vlastní zpracování dle [4]	22
Obr. č. 4 - Schéma klasifikace rozvojových území brownfieldů z hlediska ekonomické atraktivity, vlastní zpracování dle [13].....	22
Obr. č. 5 - Schéma platformy spolupráce, vlastní zpracování dle [19]	31
Obr. č. 6 - Schéma tematických oblastí, kompetencí a prioritních kategorií brownfieldů, vlastní zpracování dle [17]	32
Obr. č. 7 - Schéma financování regenerace brownfieldů, vlastní zpracování dle [19]	34
Obr. č. 8 - Schéma finančního zapojení hlavních subjektů do regenerace brownfieldů, vlastní zpracování dle [17]	37
Obr. č. 9 - Schéma SWOT analýzy aplikované ve vztahu k projektu, vlastní zpracování dle [36]	41
Obr. č. 10 - Červeně vyznačené rozvojové plochy brněnských brownfieldů v mapové aplikaci - [44]	48
Obr. č. 11 - Vaňkovka před rekonstrukcí [47]	50
Obr. č. 12 - Vaňkovka po rekonstrukci [47]	50
Obr. č. 13 - vizualizace městské čtvrti části území Kohnovy cihelny z jižního pohledu s výhledem na centrum města [48].....	50
Obr. č. 14 - vizualizace hlavního náměstí městské čtvrti části území Kohnovy cihelny [48].....	50
Obr. č. 15 - Vizualizace komplexu Vlněny [49]	52
Obr. č. 16 - část nevyužívaného areálu tepláren [51]	52
Obr. č. 17 - Vítězný návrh podoby nové čtvrti [50]	52
Obr. č. 18 - Výřez mapy s červeně vyznačeným územím brownfieldu [44]	54
Obr. č. 19 -Snímek Kohnovy cihelny s výhledem na Brno z roku 1952 [53]	55
Obr. č. 20 - NPP Červený kopec, vlastní zpracování.....	57
Obr. č. 21 - Hlavní vjezd do areálu, vlastní zpracování	58
Obr. č. 22 - Zbytky provozních staveb, vlastní zpracování	58
Obr. č. 23 - Vjezd do centrální části areálu, vlastní zpracování	58
Obr. č. 24 - Sklad stavebního materiálu, vlastní zpracování	58
Obr. č. 25 - Sklad stavebního materiálu z jižní strany, vlastní zpracování	58
Obr. č. 26 - Stavební suť, vlastní zpracování	58
Obr. č. 27 - Zbytky stavebního odpadu, vlastní zpracování	58
Obr. č. 28 - Zbytky provozní budovy cihelny, vlastní zpracování.....	58
Obr. č. 29 - Panorama brownfieldu ze západní hranice s výhledem na Brno, vlastní zpracování .	59

Obr. č. 30 – Grafické zobrazení vlastnické struktury brownfieldu platné ke dni 16.04.2020, vlastní zpracování dle [55]	60
Obr. č. 31 – Výřez plánu využití území, vlastní zpracování dle [56]	61
Obr. č. 32 – Výřez navrhovaného plánu využití území, vlastní zpracování dle [59]	64
Obr. č. 33 – Návrh urbanistického řešení brownfieldu Kohnovy cihelny, vlastní zpracování dle maps.google.com, [62]	74
Obr. č. 34 – Vizualizace návrhu řešených objektů SO1, SO2 a SO3 ze severovýchodního pohledu, vlastní zpracování	75
Obr. č. 35 – Vizualizace investičního řešení ve variantě I., vlastní zpracování	78
Obr. č. 36 – Vizualizace investičního řešení ve variantě II., vlastní zpracování	79
Obr. č. 37 – Vizualizace investičního řešení ve variantě III., vlastní zpracování	80
Obr. č. 38 – Vizualizace investičního řešení ve variantě IV., vlastní zpracování	82
Obr. č. 39 – Růžově podbarvená plocha pozemku, vlastní zpracování dle maps.google.com	84

SEZNAM ZKRATEK

AOPK	Agentura ochrany přírody a krajiny
BRU	Brownfield Regeneration Unit
BTEX	benzen, toluen, ethylbenzen a xylén
BUILD	Better Utilization of Investment Leading to Development
CABERNET...	Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration Network
ČMZRB.....	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČR.....	Česká republika
ČSN	Česká státní norma
DCF	Discounted Cash Flow
DPH	Daň z přidané hodnoty
EHP	Evropský hospodářský prostor
EIB.....	Evropská investiční banka
EIF	Evropský investiční fond
EPA.....	Environmental Protection Agency
EU	Evropská Unie
GIS	Geografický informační systém
HABU	Highest And Best Use
HB index	Index Hypoteční banky
HDP	Hrubý domácí produkt
IROP.....	Integrovaný regionální operační program
JKSO	Jednotná klasifikace stavebního objektu
KAM	Kancelář architektů města
LEPOB.....	Lifelong Educational Project on Brownfields
MF.....	Ministerstvo financí
MHD	Městská hromadná doprava
MMR	Ministerstvo pro místní rozvoj
MPO.....	Ministerstvo průmyslu a obchodu
MZe.....	Ministerstvo zemědělství
MŽP	Ministerstvo životního prostředí
NEL	Nepolární extrahované látky
NP	Nadzemní podlaží
NPP	Národní přírodní památka
NSRB.....	Národní strategie regenerace brownfieldů
OP TAK	Program "Technologie a aplikace pro konkurenceschopnost"

OPObestavěný prostor
OPPIKOperační program Podnikání a inovace pro konkurenceschopnost
OPŽP.....Operační program Životní prostředí
PPPNl.....Program na podporu "Podnikatelských nemovitostí a infrastruktury"
PPPodzemní podlaží
PRPVB.....Program "Regenerace a podnikatelské využití brownfieldů"
PRVProgram rozvoje venkova
SWOT.....Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats
ÚPmBÚzemní plán města Brna
ÚPÚzemní plán
USAUnited States of America
VRN.....Vedlejší rozpočtové náklady
ZRN.....Základní rozpočtové náklady

SEZNAM PŘÍLOH

- Příloha č.1: HB index a databáze pozemků pro prodej
- Příloha č.2: Tržní porovnání pozemku brownfieldu
- Příloha č.3: Databáze garážových stání pro prodej
- Příloha č.4: Tržní porovnání garážového stání pro prodej
- Příloha č.5: Databáze sklepů pro prodej
- Příloha č.6: Tržní porovnání sklepa pro prodej
- Příloha č.7: Databáze obchodních prostor pro prodej
- Příloha č.8: Tržní porovnání obchodních prostor pro prodej
- Příloha č.9: Databáze kancelářských prostor pro prodej
- Příloha č.10: Tržní porovnání kancelářských prostor pro prodej
- Příloha č.11: Databáze bytů pro prodej
- Příloha č.12: Tržní porovnání bytů 1+kk pro prodej
- Příloha č.13: Tržní porovnání bytů 2+kk pro prodej
- Příloha č.14: Tržní porovnání bytů 3+kk pro prodej
- Příloha č.15: Tržní porovnání bytů 4+kk pro prodej
- Příloha č.16: Databáze garážových stání pro pronájem
- Příloha č.17: Tržní porovnání garážového stání pro pronájem
- Příloha č.18: Databáze obchodních prostor pro pronájem
- Příloha č.19: Tržní porovnání obchodních prostor pro pronájem
- Příloha č.20: Databáze kancelářských prostor pro pronájem
- Příloha č.21: Tržní porovnání kancelářských prostor pro pronájem
- Příloha č.22: Databáze bytů 1+kk pro pronájem
- Příloha č.23: Tržní porovnání bytů 1+kk pro pronájem
- Příloha č.24: Databáze bytů 2+kk pro pronájem
- Příloha č.25: Tržní porovnání bytů 2+kk pro pronájem

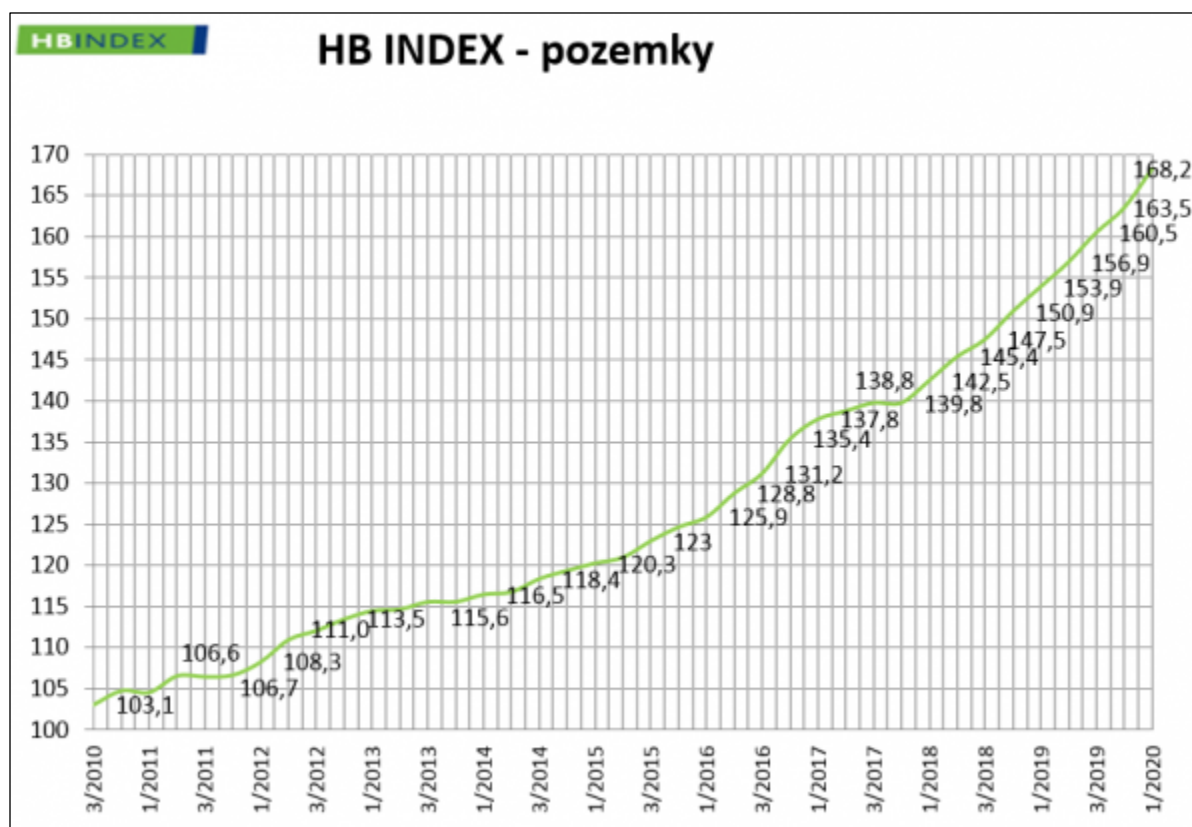
Příloha č.26: Databáze bytů 3+kk pro pronájem

Příloha č.27: Tržní porovnání bytů 3+kk pro pronájem

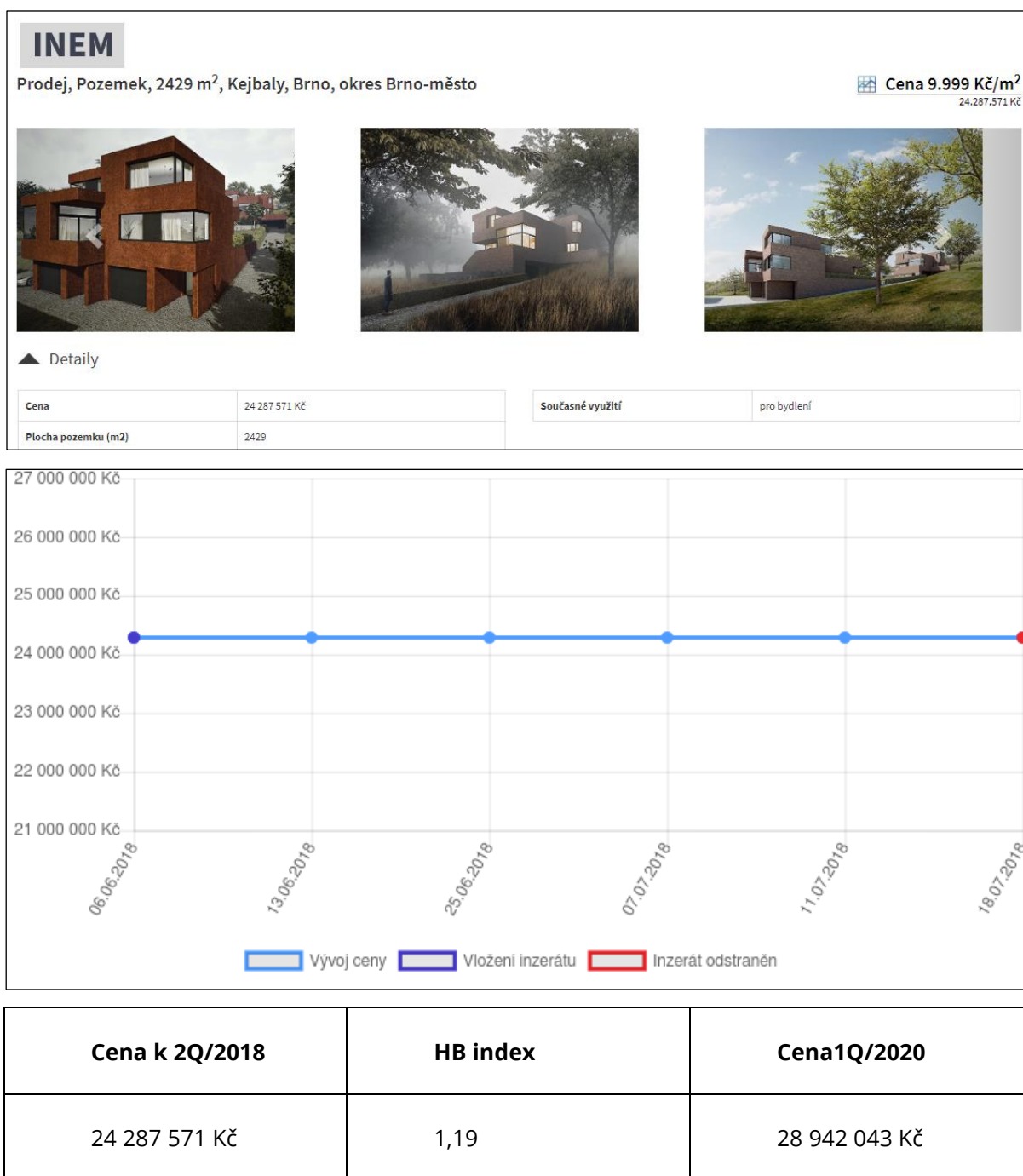
Příloha č.28: Databáze bytů 4+kk pro pronájem

Příloha č.29: Tržní porovnání bytů 4+kk pro pronájem

Příloha č.1: HB index a databáze pozemků pro prodej




Vzorek č. 1

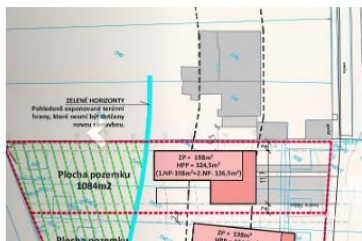


Vzorek č. 2

INEM

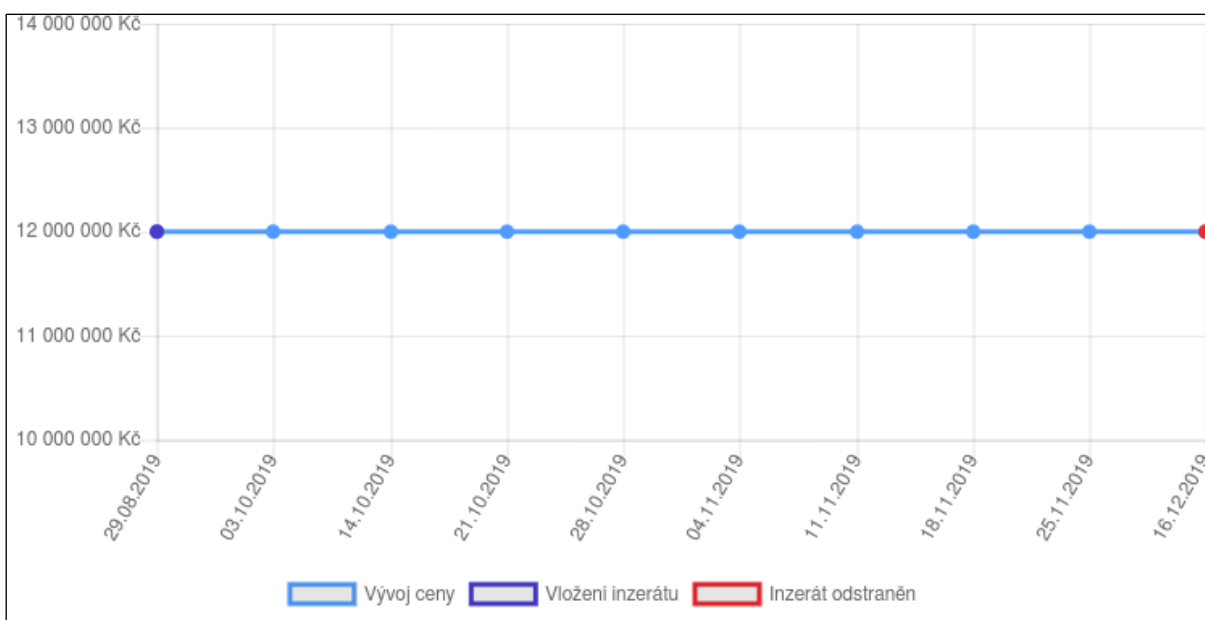
Prodej, Pozemek, 1193 m², Kejbaly, Brno, okres Brno-město

 **Cena 10.059 Kč/m²**
12.000.000 Kč



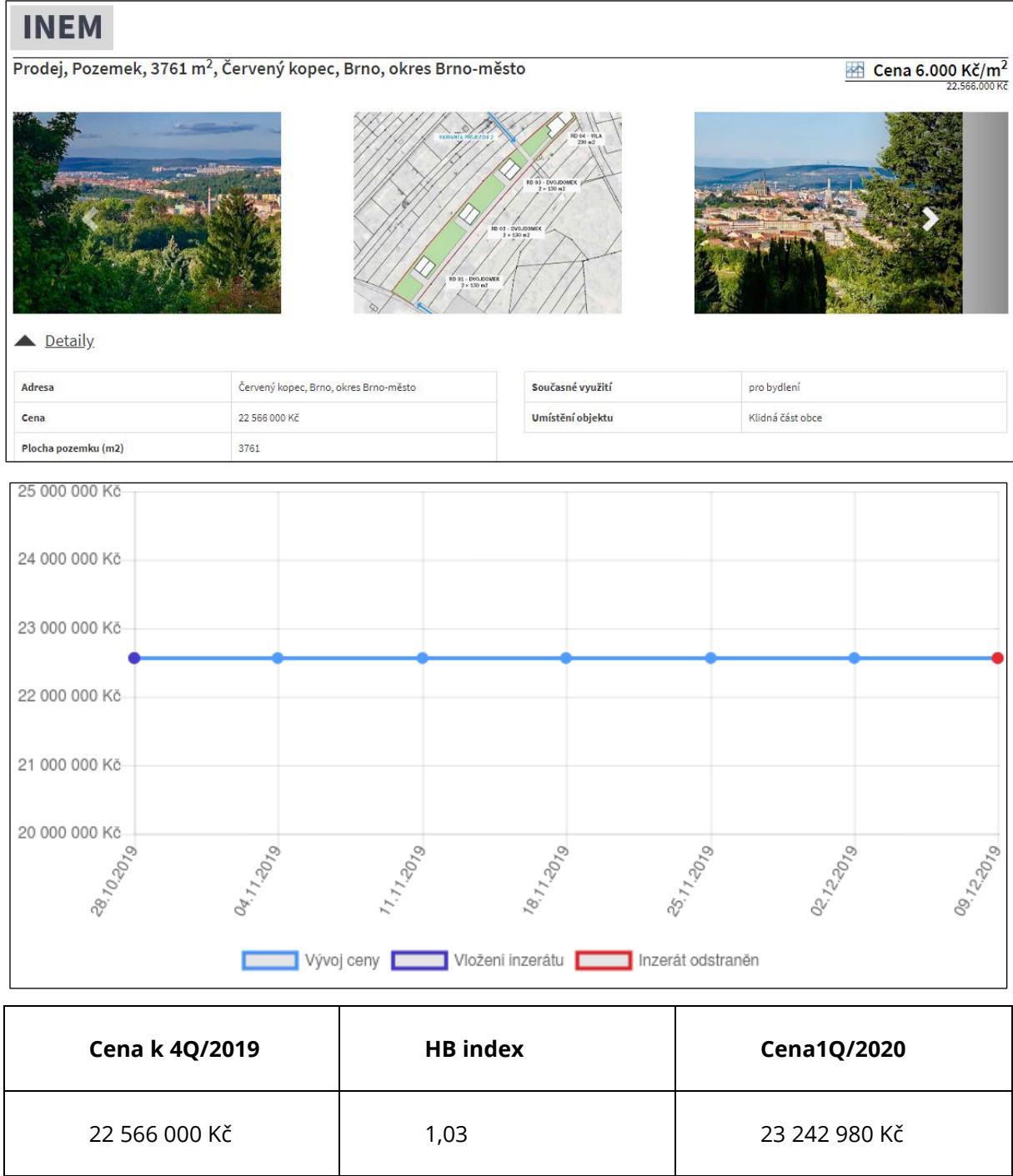
▲ Detaily

Adresa	Kejbaly, Brno, okres Brno-město	Plocha pozemku (m2)	1193
Cena	12 000 000 Kč	Současné využití	pro bydlení



Cena k 3Q/2019	HB index	Cena1Q/2020
12 000 000 Kč	1,07	12 864 245 Kč

Vzorek č. 3



Příloha č.2: Tržní porovnání pozemku brownfieldu

Pozemek brownfieldu	Červený kopec	18 800	X	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra pozemku [m²]	Zdroj	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
1	Kejbaly	2 429	Nabídka 06/2018 0,99	11 915	11 796
2	Kejbaly	1193	Nabídka 08/2019 0,99	10 783	10 675
3	Červený kopec	3761	Nabídka 10/2019 0,99	6 180	6 118
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]					9 530
Celková hodnota pozemku brownfieldu [Kč]					179 164 000




Příloha č.3: Databáze garážových stání pro prodej

Vzorek č. 4

INEM

Prodej, Garáž, 12 m², Černá, Brno, okres Brno-město

Cena 400.000 Kč
33.333 Kč/m²



Detaily

Adresa	Černá, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	400 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	12
Poznámka k ceně	400 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně právního servisu (k jednání)	Plocha užitná	12
Konstrukce budovy	Cihlová		



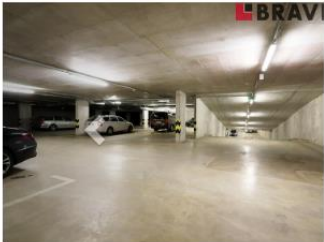
V zastoupení majitele nabízím garážové stání v monitorované podzemní garáži. Toto stání se nachází v novostavbě Rezidence Slepá v městské části Brno-Černá Pole. Parkovací místo má rozměry 5 x 2,5 m (cca 12,5 m2) a je označeno číslem. Světla výška vnitřních prostor je 2,2 m. Garážová vrata i vstupní brána se otevírají pomocí dálkového ovládání s čipem. Náklady na společné prostory, energie a fond oprav činí dohromady 300 Kč/měsíc. O ceně nemovitosti lze jednat.

Vzorek č. 5

INEM

Prodej, Garáž, 13 m², Košínova, Brno, okres Brno-město

Cena 359.000 Kč
27.615 Kč/m²



Detaily

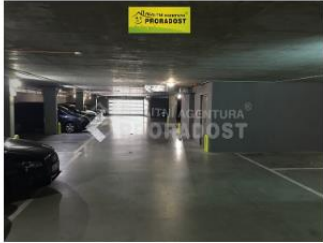


Adresa	Košínova, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	359 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	3457
Poznámka k ceně	359 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Plocha užitná	13
Konstrukce budovy	Smíšená		

V zastoupení majitele nabízíme k prodeji garážové stání pod bytovým domem Park rezidence v Králově Poli na Mojžírově náměstí. Celková plocha stání cca 13 m2. Vjezd i výjezd do garáží ovládaný dálkovým ovladačem. Maximální povolená výška 2,1 metru a pouze vozidla bez LPG. Volné ihned. Prohlídky možné po domluvě s daným makléřem.

Vzorek č. 6

INEM

Prodej, Garáž, 12 m², Kotěrova, Brno, okres Brno-město

Cena 360.000 Kč
30.000 Kč/m²

Detaily




Adresa	Kotěrova, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	360 000 Kč	Zastavěná plocha (m2)	12
Poznámka k ceně	360 000 Kč za nemovitost	Plocha užitná	12
Konstrukce budovy	Smišená	Umístění objektu	Centrum obce

Prodej garážového stání v Brně na ulici Kotěrově. Garážové stání v novostavbě bytového domu Kotěrova 1b,c Garážové stání umístěno ve 2. podzemním podlaží domu. Přijezd z ulice je zajištěn přes e.l. garážové vrata po vyhříváném sjezdu/rampě do podzemního podlaží a dále dalšími vraty k samotnému parkovacímu stání. Přístup do domu přes společné prostory domu. V domě 2 výtahy. Vjezdy a vstupy do domu jsou zabezpečené kamerovým systémem. Energetická náročnost budovy B. V případě prodeje platí DPH bude poskytnuta sleva z ceny nemovitosti. Prodávající je plátc DPH. Neplatí se zde provize.

Vzorek č. 7

INEM

Prodej, Garáž, 15 m², Provozničkova, Brno, okres Brno-město

Cena 375.000 Kč
25.000 Kč/m²

Detaily


Adresa	Provozničkova, Brno, okres Brno-město	Konstrukce budovy	Skeletová
Cena	375 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	375 000 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně poplatků, bez DPH, včetně právního servisu	Plocha užitná	15

Prodej parkovacího místa v podzemních garážích v domě při ulici Provozničkova. Přístup na dálkové ovládání. Koupě se podíl na nebytové jednotce. Kupující hradí Daň z nabytí. Lokalita: Bytový dům na pomezí městských částí Černá pole, Lesná a Husovice. Při ulici Provozničkova.

Vzorek č. 8

				
Ceny garážových stání:				
ČÍSLO STÁNÍ	PLOCHA	CENA BEZ DPH	DPH	CELKEM S DPH
G.22	22,4 m ²	508 424 Kč	106 769 Kč	615 194 Kč

Vzorek č. 9

			
Ceník garážových stání			
Poschodí	Č. stání	Plocha	Cena vč. DPH
1.PP	G.01.05	16,6 m ²	547 800,- Kč

Příloha č.4: Tržní porovnání garážového stání pro prodej


Garážové stání	Červený kopec	13	X	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra stání [m ²]	Zdroj	Jednotková cena [Kč/m ²]	Upravená jednotková cena [Kč/m ²]
4	Černá	12	Nabídka 03/2020 0,99	33 333	33 000
5	Košinova	13	Nabídka 03/2020 0,99	27 615	27 339
6	Kotěrova	12	Nabídka 04/2020 0,99	30 000	29 700
7	Provazníková	15	Nabídka 04/2020 0,99	25 000	24 750
8	rezidence Koperník-Židenice	22,4	Nabídka 04/2020 0,99	27 464	27 189
9	Palác Krona-Trnitá	16,6	Nabídka 04/2020 0,99	33 000	32 670
Průměrná jednotková cena [Kč/m ²]					29 108
Tržní hodnota garážového stání vč. 21 % DPH [Kč]					378 000

Příloha č.5: Databáze sklepů pro prodej

Vzorek č. 10

	
2 x sklep 1,8 m ²	55.000,-Kč vč. DPH

Vzorek č. 11

		
OZNAČENÍ	VÝMĚRA	CENA
Komora 1	4,9 m ²	140 875 .- Kč
* Ceny jsou uvedeny vč. DPH.		

Příloha č.6: Tržní porovnání sklepa pro prodej

Sklep	Červený kopec	5	X	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra sklepa[m²]	Zdroj	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
10	Residence Spolková-Zábrdovice	2	Nabídka 04/2020	30 556	30 250
			0,99		
11	Brněnské terasy Královo pole	4,9	Nabídka 04/2020	28 750	28 463
			0,99		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]					29 356
Tržní hodnota sklepa vč. 21 % DPH [Kč]					147 000

Příloha č.7: Databáze obchodních prostor pro prodej

Vzorek č. 12

CENTRUM BRNA S VÝHLEDOM NA PETITOV A ŽUPROV					
BYTY KOTLÁŘSKÁ					
Dispozice	Podlaží	Plocha bytu	Balkon/terasa/lodžie	Sklepní kóje	Cena vč. DPH
Nebytový prostor	1.PP	115.4 m ²			7 270 000 Kč

Vzorek č. 13

INEM

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 145 m², Pražákova, Brno, okres Brno-město

Cena 5.490.000 Kč
37.862 Kč/m²


Detaily

Adresa	Pražákova, Brno, okres Brno-město	Plocha užitná	145
Cena	5 490 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Konstrukce budovy	Montovaná		

V zastoupení majitele nabízíme prodej velice atraktivních obchodních/kancelářských prostor, které se nacházejí v 1. patře nejvyšší budovy Brna (AZ Tower). Prostor o výměře 145 m² se nabízí kompletně vybaven, zařízen je k provozu kavárny (možnost vyklizení k jiným účelům, úprava dispozice posunem skleněných příček). K dispozici je kuchyňka, sklady a sociální zázemí. Doporučuji zejména díky lukrativní adrese, dopravní dostupnosti a možnosti maximálního zviditelnění (polap na oknech). Nonstop provoz recepce. V budově AZ Toweru naleznete vinotéku, restauraci, fitcentrum, banku, pojišťovnu a mnoho dalších. Parkování lze pronajmout v podzemních garážích i před budovou. Veškeré informace v RK. Doporučuji.

Vzorek č. 14

SREALITY.CZ




Prodej obchodního prostoru 84 m²
 U Červeného mlýna, Brno - Ponava
 6 812 155 Kč (81 097,8 Kč za m²)

Celková cena:	6 812 155 Kč za nemovitost, včetně provize, včetně DPH, včetně právního servisu	Typ domu:	Prizemní
Cena za m ² :	81 097 Kč	Užitná plocha:	84 m ²
Aktualizace:	Včera	Plocha podlahová:	86 m ²
ID:	3469467228	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Rok kolaudace:	2020
Stav objektu:	Ve výstavbě	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná

Vzorek č. 15

SREALITY.CZ



Prodej obchodního prostoru 85 m²
 Turgeněvova, Brno - Černovice
 3 410 000 Kč (40 117,65 Kč za m²)


Celková cena:	3 410 000 Kč za nemovitost, včetně DPH, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	40 118 Kč	Topení:	Ústřední plynové
Aktualizace:	28.04.2020	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID:	756477532	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Stavba:	Skeletová	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Asfaltová
Užitná plocha:	85 m ²	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná
Parkování:	✓	Bezbariérový:	✓
Rok kolaudace:	2019	Výtah:	✓

Příloha č.8: Tržní porovnání obchodních prostor pro prodej





Obchodní prostor	Červený kopec	X	150	X	X
Vzorky	Lokalita	Zdroj	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m2]
12	Kotlářská-Veveří	Nabídka 04/2020	115	62 998	61 751
	1,01	0,99			
13	Pražákova-AZ tower	Nabídka 05/2020	145	37 862	37 483
	1	0,99			
14	U Červeného mlýna Ponava	Nabídka 04/2020	84	81 097	81 097
	0,99	0,99			
15	Turgeněvova Černovice	Nabídka 04/2020	85	40 118	40 118
	0,98	0,99			
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]					55 063
Tržní hodnota obchodního prostoru vč. 21 % DPH [Kč]					8 260 000

Příloha č.9: Databáze kancelářských prostor pro prodej

Vzorek č. 16

	
PLOCHA KANCELÁŘE	32,7 m²
CELKOVÁ PLOCHA	35,2 m²
(dle § 2 nařízení vlády č. 366/2013 Sb.)	
CENA	1 446 281 Kč
DPH	303 719 Kč
CELKEM S DPH	1 750 000 Kč

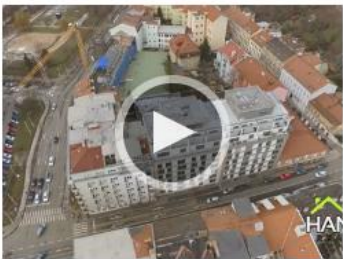

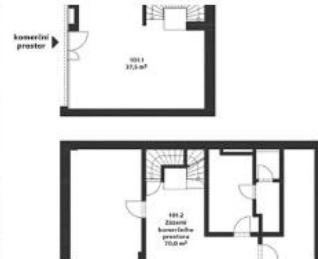
Vzorek č. 17

Prodej kanceláře 111 m²

Celková cena:	6 590 000 Kč za nemovitost, + provize RK, včetně poplatků, včetně právního servisu	Parkování:	✓
Cena za m ² :	59 369 Kč	Rok kolaudace:	2018
Poznámka k ceně:	včetně poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
ID zakázky:	00910	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	02.01.2020	Telekomunikace:	Internet
Stavba:	Cihlová	Elektřina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Umístění objektu:	Klidná část obce	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	3. podlaží z celkem 3 včetně 1 podzemního	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	127,0 kWh/m ² za rok
Užitná plocha:	111 m ²	Vybavení:	Částečně
		Výtah:	✗

Vzorek č. 18

Prodej kanceláře 107 m²
 Milady Horákové, Brno - Černá Pole
 3 927 000 Kč (36 700,93 Kč za m²)

Celková cena:	3 927 000 Kč za nemovitost, + provize RK	Užitná plocha:	107 m ²
Cena za m ² :	36 701 Kč	Rok kolaudace:	2018
Poznámka k ceně:	financování zajistíme	Voda:	Dálkový vodovod
Aktualizace:	29.04.2020	Topení:	Ústřední dálkové
ID:	2284318300	Odpad:	Veřejná kanalizace
Stavba:	Smíšená	Elektřina:	230V
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Umístění objektu:	Centrum obce	Výtah:	✓
Typ domu:	Přízemní		

Vzorek č. 19

REZIDENCE METODĚJOVA



PEGAS REAL

REALITNÍ A DEVELOPERSKÉ CENTRUM

Dispozice	Podlaží	Zahrada	Terasa	Celková plocha	Cena
komerční prostor	1.NP			38,09 m ²	2.300.000 Kč

Vzorek č. 20

INEM

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 224 m², Křenová, Brno, okres Brno-město

Cena 7.582.682 Kč
33.851 Kč/m²

▲ **Detaily**

Adresa	Křenová, Brno, okres Brno-město	Podlahová plocha	224
Cena	7 582 682 Kč	Plocha užitná	224
Konstrukce budovy	Cihlová	Stav objektu	Novostavba

Upozornění: Tato nabídka je rezervována konkrétním zájemcem a v rezervační lhůtě není k dispozici! Výhradně nabízíme prodej reprezentativních kancelářských prostor v nově vznikajícím komplexu NOVÁ KŘENOVÁ, který se nachází pouhých dvě zastávky tramvají od hlavního nádraží v Brně. Polyfunkční komplex NOVÁ KŘENOVÁ je jedinečný svou koncepcí, s důrazem na požadavky moderní stavby v centru Brna. V připravované výstavbě dvou obytných domů se bude celkem 48 bytových a 5 nebytových jednotek, dispozičně řešené jako 1+kk až 4+kk s možností balkónu, nebo prostorné terasy. Každý z klientů má možnost výběru standardů, pořízení sklepní kóje a parkování uvnitř budovy. Parkování bude řešeno parkovacími zakládkami, nebo krytým garážovým stáním umístěné v přízemí a prvním podzemním podlaží komplexu. Možnost odpočtu DPH. Dokončení a nastěhování únor 2018. Prostory vhodné i pro vybudování ordinací. Více informací Vám rádi poskytneme po telefonu, nebo při osobním jednání.

Vzorek č. 21

INEM

Prodej, Nebytový prostor / kancelář, 143 m², V Újezdech, Brno, okres Brno-město

Cena 5.200.000 Kč
36.364 Kč/m²

▲ **Detaily**

Adresa	V Újezdech, Brno, okres Brno-město	Plocha užitná	143
Cena	5 200 000 Kč	Stav objektu	Novostavba
Konstrukce budovy	Cihlová		

Exkluzivně nabízíme prodej komerčních prostor v novostavbě na ulici V Újezdech v Brně. Prostory se nachází v přízemí bytového domu. Celková výměra prostor je 143m². Prostory jsou rozčleněny na dva oddělené celky se samostatným vstupem. Jedna část prostor je tvořena obchodními prostory o výměře 70,88m² a příslušenstvím / sprcha a toaleta / o výměře 5,71m². Prostory jsou opatřeny velkými a prosklenými výklady. Druhá část prostor je složena ze dvou místností-kanceláří / 25,57m² a 18,92m² a příslušenství / chodbička, toaleta, kuchyňka / o výměře 22,46m². Kuchyňská linka je vybavena dvoukolovým varičem a ledničkou. Obě místnosti jsou opatřeny velkými prosklenými výklady. Před domem jsou parkovací místa. V prostorách jsou v současné době 3 nájemci / RK, kašněřnictví a hlídání dětí/. Roční výnos před zdaněním je cca 5% ročně.

Příloha č.10: Tržní porovnání kancelářských prostor pro prodej


Kancelářský prostor	Červený kopec	X	150	X	X
Vzorky	Lokalita	Zdroj	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
16	Rezidence Koperník Židenice	Nabídka 04/2020	35	49 716	49 716
	0,99	0,99			
17	Vídeňská Štýřice	Nabídka 05/2020	111	59 369	58 776
	1	0,99			
18	Milady Horákové	Nabídka 04/2020	107	36 701	35 974
	1,01	0,99			
19	Rezidence Metodějova Královo Pole	Nabídka 04/2020	38,09	60 383	60 383
	0,99	0,99			
20	Křenová	Nabídka 04/2020	224	33 851	34 197
	0,98	0,99			
21	V Újezdech Medlánky	Nabídka 04/2020	143	36 364	36 735
	0,98	0,99			
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]					45 963
Tržní hodnota kancelářského prostoru vč. 21 % DPH [Kč]					6 890 000

Příloha č.11: Databáze bytů pro prodej

Vzorek č. 22

				
Kategorie ↓	Plocha jednotky (m ²)	Plocha terasy / balkonu (m ²)	Plocha zahrádky / pozemku (m ²)	Cena celkem bez DPH ↓
1+kk	36,34	3,2	0	2 470 000 Kč
2+kk	54,1	4,8	0	3 700 000 Kč
3+kk	80,36	12	0	5 250 000 Kč

Vzorek č. 23

			
DISPOZICE	PODLAHOVÁ PLOCHA	VÝMĚRA TERASY	CENA
2+kk	62.00 m ²	64.10 m ²	5 653 704 .- Kč
Ceny jsou uvedeny vč. DPH.			


Vzorek č. 24

					
Dispozice	Podlaží	Zahrada	Terasa	Celková plocha	Cena
2+kk	2.NP		23,10 m ²	56,02 m ²	5.999.000 Kč
4+kk	4.NP		17,20 m ²	84,38 m ²	7.939.000 Kč

Vzorek č. 25

CENTRUM BRNA S VÝHLEDEM NA PETROVA A ŠPILBERK

BYTY KOTLÁŘSKÁ



Dispozice	Podlaží	Plocha bytu	Balkon/terasa/lodžie	Sklepni kóje	Cena vč. DPH
1+kk	1.NP	41.7 m ²		1.7 m ²	3 330 000 Kč
2+kk	2.NP	66.4 m ²	lodžie 2.3 m ²	2.2 m ²	5 490 000 Kč
3+kk	2.NP	81.4 m ²	lodžie 4.6 m ²	2.1 m ²	6 730 000 Kč
4+kk	5.NP	111.1 m ²	lodžie 4.6 m ² a balkon 5.6 m ²	3.4 m ²	10 840 000 Kč

Vzorek č. 26



KOPERNÍK

REZIDENCE



DISPOZICE	PLOCHA	TERASA	CELKEM	CENA BEZ DPH	CELKEM S DPH
2kk	65,0 m ²	28,4 m ²	93,4 m ²	4 324 380 Kč	5 232 500 Kč
3kk	80,7 m ²	28,4 m ²	109,1 m ²	5 597 934 Kč	6 773 500 Kč

Vzorek č. 27



Palác KRONA



VL&Partneři



LERAM
BUILDING


O projektu





Bydlení v centru Brna? Bezproblémové parkování? Bydlení v nejrozvíjející se čtvrti v Brně? To vše nabízí Palác KRONA.







Poschodí	Č. bytu	Dispozice	Plocha	Balkon	Cena vč. DPH	Detail
5.NP	B.5.2	1+kk	46,2 m2	10,8 m2	4 590 000,- Kč	
2.NP	B.2.5	2+kk	74 m2	x	5 990 000,- Kč	
2.NP	B.2.8	3+kk	98,6 m2	9,8 m2	8 690 000,- Kč	
4.NP	B.4.5	4+kk	138,6 m2	9,4 m2	11 990 000,- Kč	

Vzorek č. 28







Dispozice	Typ objektu	Plocha celkem	Příslušenství	Výhled	Cena vč. DPH
1+kk	ubyt. jednotka	37,8m ²	 		2 978 000 Kč
2+kk	ubyt. jednotka	58,8m ²			4 249 000 Kč
3+kk	byt	77,5m ²	  		6 053 000 Kč

Vzorek č. 29

RS | RESIDENCE SPOLKOVÁ

Podlahová plocha	Dispozice	Balkon/Terasa	Sklep	Parkovací stání	Cena vč DPH
49,25 m ²	1+kk	3,0 m ²	je k dispozici, není v ceně	je k dispozici, není v ceně	PŘEDREZERVACE 3.400.000,-

Vzorek č. 30



Dispozice	Plocha	Příslušenství	Cena vč. DPH
1+kk	38,9 m ²		3 323 000 Kč
2+kk	85 m ²		6 640 000 Kč
3+kk	74,4 m ²		5 571 000 Kč

Vzorek č. 31







PALÁC TRNITÁ

Dispozice	Užitná plocha (m ²)	Celková podlahová plocha (m ²) *	Balkon/Terasa/Lodžie (m ²)	Garážové stání	Cena celkem vč. DPH (Kč)
3+kk	82.8	91.9	36.3	Ano	9 899 000
4+kk	98.0	105.2	17.4	Ano	10 999 000


Vzorek č. 32

						
Kategorie ↓	Celková plocha jednotky vč. sklepa, teras a lodžii (m²) ↓	Plocha jednotky (m²)	Plocha lodžie/terasa (m²)	Plocha sklep (m²)	Garážové stání vč. sklepa ozn.	Cena celkem bez DPH
1+kk	50,4	50,4	dohromady až 52,3 m²	bez sklepa	P01	4 050 000 Kč
2+kk	59	48,0	7,2	3,8	G(S)9	4 650 000 Kč
3+kk	83,9	70,7	9,4	3,8	G(S)10	6 690 000 Kč
4+kk	118,3	105,3	rozšíření až 220,0 m²	bez sklepa	P02, P03	9 200 000 Kč


Vzorek č. 33

			
Dispozice ⬆	Plocha ⬆	Příslušenství	Cena vč. DPH ⬆
1+kk	37,28 m²	 	3 254 000 Kč
2+kk	60,17 m²	 	4 984 000 Kč

Vzorek č. 34




BYTOVÁ NÁSTAVBA OC UNION
na ul. Vídeňská, Brno




dispozice	část	chodba [m ²]	komora [m ²]	koupelna [m ²]	we [m ²]	obývací pokoj + kk [m ²]	místnost [m ²]	místnost [m ²]	celková plocha [m ²]	celková plocha dle zákona č. 89/2012 [m ²]	terasa [m ²]	lodžie [m ²]	balkón [m ²]	sklep [m ²]	prodejní cena [Kč včetně DPH]
1+kk s pracovní	A	5,3	8,0	3,6	-	17,2	15,0	-	49,2	52,1	-	3,2	-	-	3.889.000 Kč
2+kk	B	5,0	-	5,5	-	18,1	14,8	-	43,5	45,2	-	9,1	-	1,3	3.962.000 Kč


Vzorek č. 35



REZIDENCE
RIVERSIDE

4+kk

Podlaží	8.NP
Užitná plocha	113,70 m ²
Celková plocha	119,80 m ²
Terasy	133,70 m ²
Garážové stání	Ano 2x
Sklepní kóje	Ano
Nastěhování	Ihned
12 999 000 Kč	



Příloha č.13: Tržní porovnání bytů 2+kk pro prodej

Byt 2+kk	Červený kopec	X	60	balkon	X	X
Vzorky	Lokalita	Zdroj	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
22	Rezidence Bartoloměj- Žebětín	Nabídka 04/2020	54	balkon	82 754	83 599
	0,98	0,99		1,00		
23	Brněnské terasy-Královo Pole	Nabídka 04/2020	62	balkon	91 189	91 189
	0,99	0,99		1,00		
25	Kotlářská Veveří	Nabídka 04/2020	66,4	sklepní kóje a balkon	82 681	80 249
	1,02	0,99		1,00		
26	Rezidence Koperník- Židenice	Nabídka 04/2020	65	balkon	80 500	80 500
	0,99	0,99		1,00		
27	Palác Krona- Trnitá	Nabídka 04/2020	74	bez balkonu	80 946	80 946
	1,00	0,99		0,99		
28	Ponava city Královo Pole	Nabídka 04/2020	58,8	sklepní kóje	72 262	72 262
	0,99	0,99		1,00		
30	Svatá Anna- Hybešova	Nabídka 04/2020	85	sklepní kóje a balkon	78 118	75 820
	1,02	0,99		1,00		
32	Hippokrates Pisárky	Nabídka 04/2020	59	balkon, parkovací stání	95 364	87 361
	1,01	0,99		1,07		
33	Residence Vranovská- Husovice	Nabídka 04/2020	60,17	balkon	82 832	82 832
	0,99	0,99		1,00		
34	OC Union- Vídeňská	Nabídka 04/2020	45,2	sklep	87 655	86 778
	1,00	0,99		1,00		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]						82 154
Tržní hodnota bytu 2+kk vč. 21 % DPH [Kč]						4 930 000

Příloha č.14: Tržní porovnání bytů 3+kk pro prodej

Byt 3+kk	Červený kopec	X	80	balkon	X	X
Vzorky	Lokalita	Zdroj	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m2]
22	Rezidence Bartoloměj- Žebětín	Nabídka 04/2020	80	balkon	79 051	79 857
	0,98	0,99		1,00		
25	Kotlářská- Veveří	Nabídka 04/2020	81,4	sklepní kóje a balkon	82 678	80 246
	1,02	0,99		1,00		
27	Palác Krona- Trnitá	Nabídka 04/2020	98,6	balkon	88 134	87 253
	1,00	0,99		1,00		
28	Ponava city- Královo Pole	Nabídka 04/2020	77,5	balkon, parkovací stání	78 103	73 682
	0,99	0,99		1,06		
30	Svatá Anna- Hybešova	Nabídka 04/2020	74,4	sklepní kóje	74 879	72 677
	1,02	0,99		1,00		
31	Palác Trnitá	Nabídka 04/2020	82,8	balkon, parkovací stání	119 553	112 679
	1,01	0,99		1,04		
32	Hypokrates- Pisárky	Nabídka 04/2020	83,9	balkon, parkovací stání	96 483	90 069
	1,01	0,99		1,05		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]						85 209
Tržní hodnota bytu 3+kk vč. 21 % DPH [Kč]						6 820 000

Příloha č.15: Tržní porovnání bytů 4+kk pro prodej

Byt 4+kk	Červený kopec	X	100	balkon	X	X
Vzorky	Lokalita	Zdroj	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²]	Upravená jednotková cena [Kč/m²]
24	Rezidence Metodějova- Královo Pole	Nabídka 04/2020	84	balkon	94 086	94 086
	0,99	0,99		1,00		
25	Kotlářská- Veveří	Nabídka 04/2020	111,1	balkon	97 570	94 700
	1,02	0,99		1,00		
27	Palác Krona- Trnitá	Nabídka 04/2020	138,6	balkon	86 508	85 643
	1,00	0,99		1,00		
31	Palác Trnitá	Nabídka 04/2020	98	balkon, parkovací stání	112 235	105 781
	1,01	0,99		1,04		
32	Hypokrates- Pisárky	Nabídka 04/2020	118,3	balkon, parkovací stání	94 100	87 844
	1,01	0,99		1,05		
35	Rezidence Riverside- Poříčí	Nabídka 04/2020	113,7	balkon, 2 parkovací stání	114 327	106 777
	1,00	0,99		1,06		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²]						93 611
Tržní hodnota bytu 4+kk vč. 21 % DPH [Kč]						9 360 000

Příloha č.16: Databáze garážových stání pro pronájem




Vzorek č. 36

INEM

Pronájem, Garáž, 12 m², Božetěchova, Brno, okres Brno-město

Cena 1.100 Kč

92 Kč/m²



Detaily

Adresa	Božetěchova, Brno, okres Brno-město	Konstrukce budovy	Smíšená
Cena	1 100 Kč	Stav objektu	Novostavba
Poznámka k ceně	1 100 Kč za měsíc, včetně poplatků	Zastavěná plocha (m2)	520
Provize	+ provize RK	Plocha užitná	12

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu venkovní vyhrazené parkovací stání v lokalitě Brno - Královo Pole, na ul. Božetěchova. Venkovní parkování za závorou na dálkové ovládání. K dispozici jsou 2 parkovací místa. Parkování je ideální svojí polohou. Volné ihned. Výhoda zajištění parkovacího místa před zavedením parkovacích zón (ZPS). Prohlídky možné po domluvě s daným makléřem.

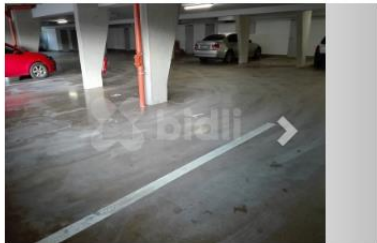


Vzorek č. 37

INEM

Pronájem, Garáž, 18 m², Líšeň, Brno, okres Brno-město

Cena 1.500 Kč

83 Kč/m²



Detaily

Adresa	Líšeň, Brno, okres Brno-město	Zastavěná plocha (m2)	18
Cena	1 500 Kč	Plocha užitná	18
Poznámka k ceně	1 500 Kč za měsíc, + provize RK	Elektrifika	230V
Konstrukce budovy	Cihlová	Umístění objektu	Klidná část obce
Stav objektu	Novostavba		

Nabízíme k pronájmu kryté garážové stání o CP 18m2 v Brně Líšeň. Prostory jsou v suterénu bytového domu Chmelnice - novostavba 2015. Vjezd z hlavní ulice, bezpečnostní dveře. V prostoru stání je možné použít elektřinu 220 V. Prohlídka možná kdykoliv po předchozí domluvě. Inzerovaná cena je bez provize RK. Více info u makléře.




Vzorek č. 38

INEM

Pronájem, Garáž, 15 m², Milady Horákové, Brno, okres Brno-město

Cena 1.700 Kč

113 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Milady Horákové, Brno, okres Brno-město
Cena	1 700 Kč
Poznámka k ceně	1 700 Kč za měsíc

Konstrukce budovy	Skeletová
Stav objektu	Novostavba
Plocha užitná	15

Nabízíme pronájem parkovacího stání v přízemí domu na ulici Milady Horákové, Brno. Vjezdová vrata do jsou na dálkové ovládání. Celková plocha s činí 15 m². Vhodné pro parkování osobního automobilu. Volné ihned.




Vzorek č. 39

INEM

Pronájem, Garáž, 12 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město

Cena 1.000 Kč

83 Kč/m²



▲ Detaily




Adresa	Poříčí, Brno, okres Brno-město
Cena	1 000 Kč
Poznámka k ceně	1 000 Kč za měsíc, bez poplatků

Konstrukce budovy	Cihlová
Stav objektu	Novostavba
Plocha užitná	12

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme pronájem venkovního zastřešeného parkovacího stání na ulici Poříčí, Rezidence Riverside. Jedná se o vyhrazené parkovací stání pro jeden automobil. Celková plocha stání cca 12 m². Volné ihned. Prohlídky možné po domluvě s daným makléřem.

Vzorek č. 40

INEM
Pronájem, Garáž, 12 m², Rumiště, Brno, okres Brno-město



Cena 1.100 Kč
92 Kč/m²

Detaily

Adresa	Rumiště, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	1 100 Kč	Plocha užitná	12
Poznámka k ceně	1 100 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu	Umístění objektu	Centrum obce
Konstrukce budovy	Cihlová		

Se souhlasem majitele nabízíme k pronájmu garážové stání na ulici Rumiště, Brno - Trnitá v blízkosti centra města. Jedná se o horní plošinu zakladače s povolenými rozměry automobilu viz foto. Vjezd je na dálkové ovládání přes bránu. Ideální svou polohou u zastávky MHD a v blízkosti centra města. Zabezpečeno kamerovým systémem. Náklady na provoz cca 400,-Kč/měsíc.


Příloha č.17: Tržní porovnání garážového stání pro pronájem

Garážové stání	Červený kopec	13	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
36	Božetěchova-Královo Pole	12	92	93
	0,99			
37	Líšeň	18	83	85
	0,98			
38	Milady Horákové	15	113	112
	1,01			
39	Poříčí	12	83	83
	1,00			
40	Rumiště	12	92	91
	1,01			
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]				93
Tržní měsíční nájemné garážového stání [Kč]				1 200

Příloha č.18: Databáze obchodních prostor pro pronájem

Vzorek č. 41

SREALITY.CZ




Pronájem obchodního prostoru 100 m²
 Brno - Husovice, okres Brno-město
 31 250 Kč za měsíc (3 750 Kč za m²/rok)

Celková cena:	31 250 Kč za měsíc	Parkování:	✓
Cena za m ² :	3 750 Kč	Rok kolaudace:	2020
Poznámka k ceně:	+ energie a služby + dph. Neplatíte provizi.	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	000301-3	Telekomunikace:	Telefon
Aktualizace:	26.05.2020	Doprava:	Dálnice, MHD
Stavba:	Smíšená	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	55,57 kWh/m ² za rok
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	100 m ²	Výtah:	✓

Vzorek č. 42

SREALITY.CZ




Pronájem obchodního prostoru 98 m²
 Fillova, Brno - Lesná
 26 134 Kč za měsíc (3 200 Kč za m²/rok)

Celková cena:	26 134 Kč za měsíc, včetně provize	Stav objektu:	Novostavba
Cena za m ² :	3 200 Kč	Typ domu:	Přízemní
Poznámka k ceně:	+ služby 470 Kč/m ² /rok + energie dle spotřeby, včetně provize	Podlaží:	1. podlaží z celkem 1 včetně 1 podzemního
ID zakázky:	00075	Užitná plocha:	98 m ²
Aktualizace:	25.05.2020	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Stavba:	Cihlová		

Vzorek č. 43

SREALITY.CZ




Pronájem obchodního prostoru 88 m²
 U Červeného mlýna, Brno - Ponava
 29 980 Kč za měsíc (340,68 Kč za m²/měsíc)

Celková cena:	29 980 Kč za měsíc, včetně provize, bez poplatků, včetně právního servisu	Typ domu:	Přízemní
Cena za m ² :	341 Kč	Užitná plocha:	88 m ²
Aktualizace:	20.05.2020	Plocha podlahová:	91 m ²
ID:	4212993628	Parkování:	✓
Stavba:	Cihlová	Datum ukončení výstavby:	31.05.2020
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná

Vzorek č. 44

SREALITY.CZ




Pronájem obchodního prostoru 147 m²
 Brno - Řečkovice, okres Brno-město
 40 000 Kč za měsíc (272,11 Kč za m²/měsíc)

Celková cena:	40 000 Kč za měsíc, bez DPH, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	272 Kč	Topení:	Ústřední plynové
Poznámka k ceně:	+ energie a služby, bez DPH, včetně právního servisu	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	000124-6	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Aktualizace:	26.05.2020	Elektřina:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	Vlak, Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Stav objektu:	Velmi dobrý	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Užitná plocha:	147 m ²	Bezbariérový:	✓
Parkování:	✓		

Vzorek č. 45

SREALITY.CZ



Pronájem obchodního prostoru 300 m²
 Brno - Brno-Slatina, okres Brno-město
 75 000 Kč za měsíc (3 000 Kč za m²/rok)

Celková cena:	75 000 Kč za měsíc	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	3 000 Kč	Plyn:	Plynovod
Poznámka k ceně:	+ energie a služby	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	000065-12	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Ostatní
Aktualizace:	15.05.2020	Elektrina:	230V, 400V
Stavba:	Skeletová	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Umístění objektu:	Rušná část obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Typ domu:	Patrový	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	1. podlaží z celkem 10	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	300 m ²	Výtah:	✓
Parkování:	✓		

Vzorek č. 46

SREALITY.CZ



Pronájem obchodního prostoru 450 m²
 Polní, Brno - Štýřice
 168 750 Kč za měsíc (375 Kč za m²/měsíc)

Celková cena:	168 750 Kč za měsíc, včetně provize, bez poplatků, bez DPH, včetně právního servisu	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	375 Kč	Užitná plocha:	450 m ²
Aktualizace:	06.03.2020	Parkování:	✓
ID:	4280041052	Datum ukončení výstavby:	30.11.2020
Stavba:	Skeletová	Bezbariérový:	✓
Stav objektu:	Ve výstavbě	Vybavení:	✗
Umístění objektu:	Centrum obce	Výtah:	✓


Příloha č.19: Tržní porovnání obchodních prostor pro pronájem

Obchodní prostor	Červený kopec	150	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
41	Husovice	100	313	316
	0,99			
42	Fillova-Lesná	98	267	272
	0,98			
43	U Červeného mlýna-Ponava	88	341	337
	1,01			
44	Řečkovice	147	272	278
	0,98			
45	Slatina	300	250	255
	0,98			
46	Polní-Štýřice	450	375	375
	1,00			
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]				305
Tržní měsíční nájemné obchodního prostoru [Kč]				45 800

Příloha č.20: Databáze kancelářských prostor pro pronájem

Vzorek č. 47

SREALITY.CZ




Pronájem kanceláře 147 m²
 Brno - Husovice, okres Brno-město
 41 650 Kč za měsíc (3 400 Kč za m²/rok)

Celková cena:	41 650 Kč za měsíc	Parkování:	✓
Cena za m ² :	3 400 Kč	Rok kolaudace:	2020
Poznámka k ceně:	+ energie a služby, dph. Neplatíte provizi.	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	000301-4	Telekomunikace:	Telefon, Internet
Aktualizace:	26.05.2020	Doprava:	Dálnice, MHD
Stavba:	Smišená	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Typ domu:	Patrový	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	55,57 kWh/m ² za rok
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	147 m ²	Výtah:	✓

Vzorek č. 48

SREALITY.CZ




Pronájem kanceláře 96 m²
 Košínova, Brno - Královo Pole
 19 900 Kč za měsíc (207,29 Kč za m²/měsíc)

Zlevněno:	19 900 Kč za měsíc, + provize RK	Typ domu:	Patrový
Cena za m ² :	207 Kč	Podlaží:	1. podlaží
Původní cena:	23 900 Kč	Užitná plocha:	96 m ²
Poznámka k ceně:	+ inkaso a služby	Plocha podlahová:	96 m ²
Aktualizace:	26.05.2020	Parkování:	✓
ID:	2295213660	Bezbariérový:	✓
Stavba:	Cihlová	Vybavení:	Částečně
Stav objektu:	Novostavba	Výtah:	✓

Vzorek č. 49

SREALITY.CZ

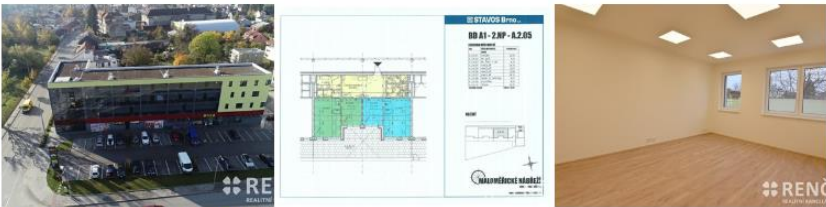


Pronájem kanceláře 185 m²
Okružní, Brno - Lesná
43 167 Kč za měsíc (2 800 Kč za m²/rok)

Celková cena:	43 167 Kč za měsíc, + provize RK, bez DPH, včetně právního servisu	Rok kolaudace:	2020
Cena za m²:	2 800 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	bez DPH, + provize RK, včetně právního servisu	Topení:	Ústřední dálkové
ID zakázky:	09292	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	07.05.2020	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Kabelové rozvody
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Typ domu:	Patrový	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Podlaží:	4 včetně 1 podzemního	Bezbariérový:	✓
Užitná plocha:	185 m²	Vybavení:	Částečně
Parkování:	✓	Výtah:	✓
Garáž:	✓		

Vzorek č. 50

SREALITY.CZ




Pronájem kanceláře 120 m²
Obřanská, Brno - Maloměřice
35 794 Kč za měsíc (298,28 Kč za m²/měsíc)

Celková cena:	35 794 Kč za měsíc	Užitná plocha:	120 m²
Cena za m²:	298 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	k ceně nájmu bude účtováno DPH 21%, + záloha na služby ve výši 4.500 Kč/měs. Nájemce nehradí provizi realitní kanceláři.	Odpad:	Veřejná kanalizace
ID zakázky:	00728	Elektrina:	230V
Aktualizace:	26.02.2020	Doprava:	MHD
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stav objektu:	Novostavba	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	67,0 kWh/m² za rok
Typ domu:	Patrový	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	2. podlaží z celkem 4	Výtah:	✓

Vzorek č. 51

SREALITY.CZ




Pronájem kanceláře 141 m²
 Milady Horákové, Brno
 30 000 Kč za měsíc (212,77 Kč za m²/měsíc)
 Lékař 6 min. pěšky Půdorys

Celková cena:	30 000 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu	Parkování:	3
Cena za m ² :	213 Kč	Voda:	Dálkový vodovod
Poznámka k ceně:	+ provize RK, včetně právního servisu	Topení:	Ústřední dálkové
ID zakázky:	01961	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	22.05.2020	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Stavba:	Cihlová	Elektrina:	230V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	MHD
Umístění objektu:	Centrum obce	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	3. podlaží z celkem 8	Výtah:	✓
Užitná plocha:	141 m ²		





Vzorek č. 52

SREALITY.CZ



Pronájem kanceláře 134 m²
 Brno - Slatina, okres Brno-město
 32 383 Kč za měsíc (241,66 Kč za m²/měsíc)

Celková cena:	32 383 Kč za měsíc, bez DPH, včetně právního servisu	Voda:	Dálkový vodovod
Cena za m ² :	242 Kč	Topení:	Ústřední plynové
Poznámka k ceně:	+ energie a služby, bez DPH, včetně právního servisu	Plyn:	Plynovod
ID zakázky:	000366-10	Odpad:	Veřejná kanalizace
Aktualizace:	26.05.2020	Telekomunikace:	Telefon, Internet, Ostatní
Stavba:	Skeletová	Elektrina:	230V, 400V
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD
Typ domu:	Patrový	Komunikace:	Dlážděná, Asfaltová
Podlaží:	1. podlaží z celkem 2	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Užitná plocha:	134 m ²	Výtah:	✗
Parkování:	✓		

Pronájem kanceláře 152 m²
 Pražákova, Brno - Štýřice
 32 680 Kč za měsíc (2 580 Kč za m²/rok)

Celková cena:	32 680 Kč za měsíc, bez poplatků	Parkování:	✓
Cena za m ² :	2 580 Kč	Rok kolaudace:	2017
Poznámka k ceně:	Neplatíte provizi, bez poplatků	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody, Ostatní
ID zakázky:	AP-PPICENTRE - 152m - 1	Doprava:	Dálnice, Silnice, MHD, Autobus
Aktualizace:	24.09.2019	Energetická náročnost budovy:	Třída A - Mimořádně úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Stavba:	Skeletová	Ukazatel energetické náročnosti budovy:	83,0 kWh/m ² za rok
Stav objektu:	Novostavba	Bezbariérový:	✓
Typ domu:	Patrový	Vybavení:	✗
Podlaží:	6	Výtah:	✓
Užitná plocha:	152 m ²		

Příloha č.21: Tržní porovnání kancelářských prostor pro pronájem




Kancelářský prostor	Červený kopec	150	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
47	Husovice	147	283	286
	0,99			
48	Košinova-Královo Pole	96	207	209
	0,99			
49	Okružní-Lesná	285	151	155
	0,98			
50	Obřanská-Maloměřice	120	298	304
	0,98			
51	Milady Horákové	141	213	211
	1,01			
52	Slatina	134	242	247
	0,98			
53	Pražákova-Štýřice	152	215	215
	1,00			
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]				232
Tržní měsíční nájemné obchodního prostoru [Kč]				34 900

Příloha č.22: Databáze bytů 1+kk pro pronájem

Vzorek č. 54

INEM

Pronájem, Byt, 26 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město

Cena 9.000 Kč
346 Kč/m²

Detaily

Adresa	Poříčí, Brno, okres Brno-město
Cena	9 000 Kč
Poznámka k ceně	9 000 Kč za měsíc, + provize RK
Konstrukce budovy	Skeletová
Dispozice	1+kk

Stav objektu	Novostavba
Plocha užitná	26
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

V zastoupení majitele nabízíme k pronájmu nový byt o dispozici 1+kk (27m²), který se nachází v novostavbě Riverside u brněnského výstaviště. Výhoda prvního nájemníka. Byt je umístěn ve 3. NP s výhledem, vybavený kuchyňskou linkou, vestavěnou skříní a předokenními roletami. K bytu náleží také balkon (4m²), sklepní kóje a parkovací stání za 1.000,-Kč/měsíc. Rezidence Riverside má vynikající a strategickou polohu, jen pár minut od centra a přitom nedaleko řeky Svatky a okolních lesů. Bydlení v této rezidenci tak nabízí jak ruch města, tak také možnost sportování a výletů do přírody. Na kole je možné odsud dojet po cyklostezce, okolo lanového centra a koupaliště Riviéry až na přehradu. nájemné 9000,-Kč/měsíc + 2000,-Kč zálohy na energie a služby peněžní jistota 12.000,-Kč

Vzorek č. 55

INEM

Pronájem, Byt, 44 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město





Cena 13.500 Kč
307 Kč/m²

Detaily

Adresa	Poříčí, Brno, okres Brno-město
Cena	13 500 Kč
Poznámka k ceně	13 500 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu
Konstrukce budovy	Smlíšená
Dispozice	1+kk


Stav objektu	Novostavba
Plocha užitná	44
Umístění objektu	Centrum obce
Vlastnictví	Osobní

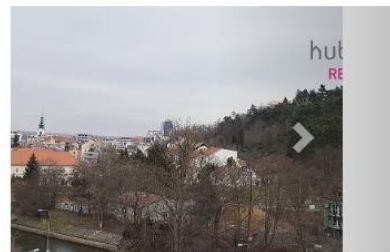
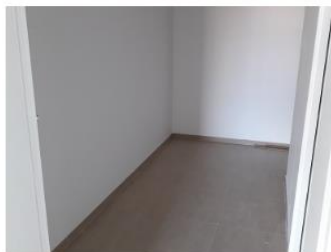
Nabízíme vám k pronájmu krásnou novostavbu kompletně zařízeného bytu 1 + kk, se sklepem, balkonem a parkovacím stáním, v úplně nové 8mi podlažní rezidenci Riverside, v bezprostřední blízkosti hotelu Voroněž a Brněnských Veletrhů. Byt je umístěn ve 4. NP. Parkování je na uzavřeném parkovišti náležícím k domu, zabezpečeném bezpečnostní závorou. Byt je kompletně vybavený! Okna jsou protihluková s trojskly a předokenními žaluziemi. Byt je vybavený rekuperací. Podlahová plocha bytu je 37,1 m² + sklep 2,1 m² + balkon 4,8 m² + parkovací stání (+ 1000 Kč/měsíc). Rezidence Riverside má vynikající a strategickou polohu, jen pár minut od centra a přitom nedaleko řeky Svatky a okolních lesů. Bydlení v této rezidenci tak nabízí jak ruch města, tak také možnost sportování a výletů do přírody. Na kole je možné odsud dojet po cyklostezce, okolo lanového centra a koupaliště Riviéry až na přehradu. Dále je v blízkosti např. DRFG aréna, dvě nemocnice, základní školy, Starobrněnský pivovar, lékárny, kavárny, restaurace, Vída centrum, pro pěší aktivity např. zajímavá osada Kamenka. Obchodní centrum Campus Square a Vařkovka jsou také velmi blízko. Vynikající napojení na D1! V případě zájmu o prohlídku či více informací nás neváhejte kontaktovat, tel. na makléře je 777 095 511. Byt je ihned k dispozici!

Vzorek č. 58

INEM

Pronájem, Byt, 33 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město

 **Cena 12.000 Kč**
364 Kč/m²



▲ Detaily

Cena	12 000 Kč
Konstrukce budovy	Cihlová
Dispozice	1+kk


Stav objektu	Novostavba
Podlahová plocha	33
Plocha užitná	38

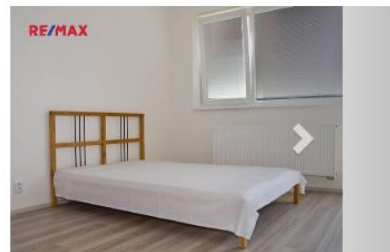
Exkluzivně nabízíme k pronájmu novostavbu bytu 1 + kk, se sklepem a parkovacím stánkem, v úplně nové 8mi podlažní rezidenci Riverside, v bezprostřední blízkosti hotelu Voroněž a Brněnských Veltrhů. Byt je umístěn v 7. patře, parkovací stánek je krytý. Byt bude vybavený kuchyňskou linkou a vnitřními žaluziemi. Byt má celkovou podlahovou plochu 33, 15 m² + 4, 56 m² + sklep + parkovací stánek. K nastěhování bude byt cca od poloviny března. Rezidence Riverside má vynikající a strategickou polohu, jen pár minut od centra a přitom nedaleko řeky Svratky a okolních lesů. Bydlení v této rezidenci tak nabízí jak ruch města, tak také možnost sportování a výletů do přírody. Na kole je možné odsud dojet po cyklostezce, okolo lanového centra a koupaliště Riviéry až na přehrady. Dále je v blízkosti např. DRFG aréna, dvě nemocnice, základní školy, Starobrněnský pivovar, lékárny, kavárny, restaurace, Vida centrum, pro pěší aktivity např. zajímavá osada Kamenka. Obchodní centrum Campus Square a Vaňkovka jsou také velmi blízko. V příložených fotografiích je i vizualizace bytu, jak lze byt zařídit. V případě zájmu o prohlídku či více informací nás neváhejte kontaktovat, tel. na makléře je 777 095 511.

Vzorek č. 59

INEM

Pronájem, Byt, 42 m², Rybářská, Brno, okres Brno-město

 **Cena 12.000 Kč**
286 Kč/m²



▲ Detaily

Adresa	Rybářská, Brno, okres Brno-město
Cena	12 000 Kč
Poznámka k ceně	12 000 Kč za měsíc
Provize	+ provize RK
Konstrukce budovy	Cihlová
Dispozice	1+kk

Stav objektu	Novostavba
Podlahová plocha	42
Plocha užitná	42
Umístění objektu	Klidná část obce
Vlastnictví	Osobní

V zastoupení majitele Vám k pronájmu nabízíme plně zařízený byt 1+kk s balkonem o výměře 42m² v 1.NP/6 novostavby bytového domu, ve vyhledávané čtvrti Staré-Brno, na ulici Rybářská. V bytě je kuchyňská linka se sklokeramickou varnou deskou a digestoří, pečicí trouba, mikrovlnná trouba, stůl, židle, dvoulůžková postel, vestavěná skříň se zrcadlem, konferenční stolek, TV, předsíňová skříň a botník. Koupelna je vybavena sprchovým koutem, umyvadlem a pračkou. Na chodbě přímo naproti bytu praktická úložná místnost. Možnost využití posezení ve dvoře. V měsíčním nájemném 12.000,-Kč jsou zahrnuty všechny poplatky vč. internetu. Majitel požaduje vratnou kauci ve výši dvou nájmů. Byt je vhodný pro mladý pár či jednotlivce. K nastěhování volný ihned. Průkaz energetické náročnosti nebyl zatím předložen, proto uvádíme v souladu s právními předpisy energetickou tř. G.

Příloha č.23: Tržní porovnání bytů 1+kk pro pronájem

Byt 1+kk	Červený kopec	40	balkon/sklep	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
54	Poříčí	26	balkon, sklep	346	343
	1,01		1,00		
55	Poříčí	44	balkon, sklep	307	304
	1,01		1,00		
56	Poříčí	28	balkon, sklep	425	421
	1,01		1,00		
57	Poříčí	36	sklep	358	358
	1,01		0,99		
58	Poříčí	33	sklep	364	364
	1,01		0,99		
59	Rybářská	42	balkon, sklep	286	286
	1,00		1,00		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]					346
Tržní měsíční nájemné bytu 1+kk [Kč]					13 800

Příloha č.24: Databáze bytů 2+kk pro pronájem

Vzorek č. 60

Pronájem bytu 2+kk 50 m²
Červený kopec, Brno - Štýřice
12 000 Kč za měsíc

[Novostavba](#)
[Terasa](#)
[Cihlová](#)
[Bus 2 min. pěšky](#)

Celková cena:	12 000 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu	Terasa:	10 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie a poplatky	Datum nastěhování:	01.07.2020
Aktualizace:	Včera	Datum prohlídky:	29.05.2020 14:57
ID:	3082427996	Voda:	Dálkový vodovod
Stavba:	Cihlová	Topení:	Ústřední dálkové
Stav objektu:	Novostavba	Telekomunikace:	Internet
Vlastnictví:	Osobní	Elektrina:	230V
Umístění objektu:	Klidná část obce	Doprava:	MHD
Podlaží:	1. podlaží	Komunikace:	Asfaltová
Plocha zastavěná:	50 m ²	Bezbariérový:	✓
Užitná plocha:	50 m ²	Vybavení:	Částečně
Plocha podlahová:	50 m ²	Výtah:	✗

Vzorek č. 61

Pronájem, Byt, 64 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město

Cena 15.000 Kč
234 Kč/m²

Detaily:


Adresa	Poříčí, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	15 000 Kč	Podlahová plocha	64
Poznámka k ceně	15 000 Kč za měsíc, bez poplatků	Plocha užitná	64
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		




Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu byt 2+kk v Brně - Starém Brně na ulici Poříčí. Jedná se o novostavbu z roku 2019, moderní cihlový bytový dům s výtahem, v těsné blízkosti občanské vybavenosti - na zastávku MHD cca 5 min pěšky. V blízkosti je OD Albert, pošta, lékař, cukrárna, pivovar Starobrnno, přírodní koupaliště Riviera, Výstaviště. Do centra Brna je to cca 5 min MHD nebo několik minut pěšky. Nabízený byt je pěkný, prostorný, s výhledem na řeku, výhoda 1. nájemníka v novém bytě. Je umístěn ve 3.patře domu, součástí je balkon. K bytu náleží sklepní kóje, která je v suterénu a je i možnost užívání zastřešeného parkovacího stání. V bytě je zavedena rekuperace, která zajišťuje cirkulaci čerstvého vzduchu. Podlahy - plovoucí laminátové, dlažba. Okna - plastová izolační trojskla s venkovními žaluziemi. Orientace oken bytu - JV. Byt je nabízený zařízený - kuchyňská linka s vestavěnými spotřebiči (sklokeramická varná deska, multifunkční trouba, myčka nádobí, digestoř, lednice s mrazákem, sedací pohovka, dvojlůžko, šatní skříň. V koupelně je vana, umyvadlo a toaleta. Připojení na pračku připravené. Možnost připojení internetu a kabelové televize. K dispozici ihned. Možnost zajištění jednorázového či pravidelného úklidu naší úklidovou službou. Prohlídky jsou možné kdykoliv po domluvě s uvedeným makléřem. Doporučujeme.

Vzorek č. 62

INEM

Pronájem, Byt, 58 m², Poříčí, Brno, okres Brno-město


Cena 14.400 Kč
248 Kč/m²

Detaily


Adresa	Poříčí, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	14 400 Kč	Podlahová plocha	58
Poznámka k ceně	14 400 Kč za měsíc, bez poplatků	Plocha užitná	58
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

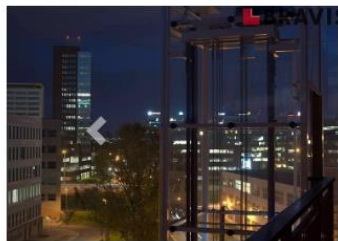


Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu byt 2+kk v Brně - Starém Brně na ulici Poříčí. Byt je o velikosti 58m² a nachází ve 3. patře bytového domu s výťahem. K bytu náleží sklepní kóje, která je v suterénu a parkovací stání za 1.000,- Kč/měsíc. Dům je nově postaven, velkou výhodou je možnost být prvním nájemníkem. V bytě je zavedena rekuperace, která zajišťuje cirkulaci čerstvého vzduchu. Okna jsou opatřena izolačními trojskly a venkovními žaluziemi. V bytě je nachystána příprava na klimatizaci. Kuchyň je vybavena linkou a ostrůvkem se spotřebiči (varná deska, el. trouba, mikrovlnná trouba, lednice s mrazícím boxem). Obývací část pokoje a ložnice jsou bez vybavení. Z obou pokojů je vstupy na balkony. V koupelně je sprchový kout, umyvadlo, toaleta a pračka. V přední bytu jsou k dispozici skříň. V okolí bytu je veškerá občanská vybavenost. Na zastávku MHD cca 5min pěšky. V blízkosti je OD Albert, pošta, lékař, cukrárna, pivovar Starobrn, přírodní koupaliště Riviéra, Výstaviště. Do centra Brna je to cca 5min MHD nebo několik minut pěšky. Prohlídky jsou možné kdykoliv po dohodě s uvedeným makléřem. Možnost zajištění jednorázového či pravidelného úklidu naší úklidovou službou.

Vzorek č. 63

INEM

Pronájem, Byt, 43 m², Dvorského, Brno, okres Brno-město


Cena 13.900 Kč
323 Kč/m²

Detaily


Adresa	Dvorského, Brno, okres Brno-město	Stav objektu	Novostavba
Cena	13 900 Kč	Podlahová plocha	43
Poznámka k ceně	13 900 Kč za měsíc, bez poplatků	Plocha užitná	43
Konstrukce budovy	Cihlová	Vlastnictví	Osobní
Dispozice	2+kk		

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k dlouhodobému pronájmu byt 2+kk, ul. Dvorského, Brno - Štýřice, v blízkosti Spielberk office centre. Klimatizovaný byt o celkové ploše 42,80 m² se nachází ve 4. patře cihlové novostavby s výťahem. Do bytu se vchází z pavlače. Částečně zařízený byt je velice slunný díky velkým oknům uzpůsobeným na výšku celé stěny. Kuchyňská část je vybavena kuchyňskou linkou s vestavnými spotřebiči (el. trouba, sklo - keramická varná deska, digestoř, lednice s mrazničkou, myčka a mikrovlnná trouba). Obývací pokoj o ložnici se nabízí jako nezařízené. Koupelna je vybavena vanou, umyvadlem, přípojkou na pračku a toaletou. V bytě je možné využít klimatizaci. Na oknech orientovaných na jihozápadní stranu jsou instalovány slunolamy. Možnost připojení k TV a Internetu za příplatek. K bytu náleží sklep umístěný v suterénu domu. Venkovní veřejné parkování před domem a v přilehlých ulicích. V okolí veškerá občanská vybavenost: restaurace, kavárny, pošta, supermarket Albert a Lidl, v blízkosti Spielberk Office Centre, zastávka MHD cca 50m od domu. Výborná dostupnost z dálnice D1 z obou směrů. Do centra cca 10 minut pěšky. K dispozici od 1. 10. 2019 nebo po dohodě. Prohlídky možné s níže uvedeným makléřem. Možnost zajištění jednorázového či pravidelného úklidu naší úklidovou službou. Průkaz energetické náročnosti je nahrazen vyúčtováním. S ohledem na legislativní požadavek jeho zveřejnění, musí být nemovitost označena v en. třídě "G"; což ovšem neznamená, že do této en. třídy opravdu patří.

Vzorek č. 64

INEM

Pronájem, Byt, 58 m², Červený kopec, Brno, okres Brno-město

 **Cena 14.900 Kč**
257 Kč/m²



Detaily

Adresa	Červený kopec, Brno, okres Brno-město
Cena	14 900 Kč
Poznámka k ceně	14 900 Kč za měsíc, bez poplatků
Konstrukce budovy	Cihlová
Dispozice	2+kk


Stav objektu	Novostavba
Podlahová plocha	58
Plocha užitná	58
Vlastnictví	Osobní

Ve výhradním zastoupení majitele nabízíme k pronájmu zcela nový byt 2+kk s terasou, v Brně Štýřčích na ulici Červený kopec o velikosti 58 m². Byt se nachází v přízemí bytového domu bez výťahu. Kuchyň je vybavena kuchyňskou linkou na míru se spotřebiči (myčka na nádobí, lednice s mrazákem, el. trouba, digestoř, varná deska). Obývací část je bez vybavení a je zde vstup na terasu o velikosti 20 m². Koupelna je vybavena vanou, WC, umyvadlem, topným žebříkem a zrcadlem s osvětlením a skříňkou. Všechna okna v bytě jsou orientována do uzavřeného dvorního areálu. Velkou výhodou bytu je, že je zcela nový, v bytě je podlahové vytápění. Zahrada na fotografiích bude předělána na terasu. Možnost připojení internetu. V okolí domu veškerá občanská vybavenost (restaurace, lékárna, pošta, základní škola, obchody, atd.) Výborná lokalita plná zeleně kousek od centra města Brna. Prohlídky možné po domluvě s níže uvedeným makléřem. Možnost zajištění jednorázového či pravidelného úklidu naší úklidovou službou.

Vzorek č. 65

INEM

Pronájem, Byt, 60 m², Jaroslava Foglara, Brno, okres Brno-město

 **Cena 13.000 Kč**
217 Kč/m²



Detaily

Cena	13 000 Kč
Konstrukce budovy	Cihlová
Dispozice	2+kk

Stav objektu	Novostavba
Plocha užitná	60

Pronájem krásného zařízeného bytu v exkluzivní lokalitě s možností garážového stání. Nabízíme exkluzivně k pronájmu krásný byt o rozloze 60m², na Červeném kopci. Byt se nachází ve 2. patře bez výťahu. Náleží k němu i garážové stání za 1000,-Kč/měsíčně. Byt je vybaven nábytkem a spotřebiči. Nutno vidět. Byt je k dispozici od 1.5.2019.


Příloha č.25: Tržní porovnání bytů 2+kk pro pronájem

Byt 2+kk	Červený kopec	60	balkon/sklep	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
60	Červený kopec	50	balkon	240	240
	1,00		1,00		
61	Poříčí	64	balkon, parkovací stání	234	221
	1,01		1,05		
62	Poříčí	58	sklep	248	248
	1,01		0,99		
63	Dvorského-Štýřice	43	sklep	323	327
	1,00		0,99		
64	Červený kopec	58	balkon	257	257
	1,00		1,00		
65	Červený kopec	60	sklep	217	219
	1,00		0,99		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]					252
Tržní měsíční nájemné bytu 2+kk [Kč]					15 100

Příloha č.26: Databáze bytů 3+kk pro pronájem

Vzorek č. 66

SREALITY.CZ




Pronájem bytu 3+kk 72 m²
 Brno - Bystrc, okres Brno-město
 16 500 Kč za měsíc

Celková cena:	16 500 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků, včetně právního servisu	Balkón:	✓
Poznámka k ceně:	bez poplatků, + provize RK, včetně právního servisu	Sklep:	4 m ²
ID zakázky:	N/RSB/17800/19	Garáž:	1
Aktualizace:	02.04.2020	Doprava:	MHD
Stavba:	Cihlová	Komunikace:	Asfaltová
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Vlastnictví:	Osobní	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	4. podlaží z celkem 5 včetně 1 podzemního	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	72 m ²		

Vzorek č. 67


SREALITY.CZ



Pronájem bytu 3+kk 82 m²
 Kumpoštova, Brno - Sadová
 19 500 Kč za měsíc

Celková cena:	19 500 Kč za měsíc, bez poplatků	Plocha podlahová:	71 m ²
Poznámka k ceně:	+ 3.000,- Kč náklady na služby, + 2.000,- Kč parking, + vratná kauce, + provize RK	Balkón:	8 m ²
ID zakázky:	009721pn	Sklep:	2 m ²
Aktualizace:	Včera	Garáž:	✓
Stavba:	Smišená	Datum nastěhování:	Ihned
Stav objektu:	Novostavba	Voda:	Dálkový vodovod
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, MHD, Autobus
Podlaží:	5. podlaží	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	1768 m ²	Vybavení:	Částečně
Užitná plocha:	82 m ²	Výtah:	✓


Vzorek č. 68



Pronájem bytu 3+kk 79 m²
 Kyselkova, Brno - Sadová
 19 900 Kč za měsíc

Celková cena:	19 900 Kč za měsíc, včetně poplatků	Plocha podlahová:	72 m ²
Poznámka k ceně:	+ 3.500Kč zálohy na služby + vratná kauce + provize RK	Lodžie:	✓
ID zakázky:	009725pn	Sklep:	✓
Aktualizace:	27.04.2020	Garáž:	✓
Stav:	Rezervováno	Datum nastěhování:	01.06.2020
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Novostavba	Doprava:	Silnice, MHD
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Podlaží:	3. podlaží	Vybavení:	Částečně
Plocha zastavěná:	714 m ²	Výtah:	✓
Užitná plocha:	79 m ²		

Vzorek č. 69




Pronájem bytu 3+kk 80 m²
 Karla Kryla, Brno - Sadová
 22 500 Kč za měsíc

Celková cena:	22 500 Kč za měsíc	Užitná plocha:	80 m ²
Poznámka k ceně:	+ energie + služby + kauce + provize RK	Terasa:	✓
ID zakázky:	N/RSB/18394/20	Sklep:	✓
Aktualizace:	27.04.2020	Parkování:	2
Stavba:	Cihlová	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně ne hospodárná
Stav objektu:	Novostavba	Bezbariérový:	✓
Vlastnictví:	Osobní	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	3. podlaží	Výtah:	✓

Vzorek č. 70

SREALITY.CZ




Pronájem bytu 3+kk 81 m²
 Mlýnská, Brno - Trnitá
 19 500 Kč za měsíc

Celková cena:	19 500 Kč za měsíc, včetně provize	Balkón:	5 m ²
Poznámka k ceně:	možnost pronájmu parkovacího místa v suterénu domu za cenu 2 000 Kč měsíčně	Sklep:	2 m ²
Náklady na bydlení:	služby 3 000 Kč měsíčně plus elektrická energie a internet	Parkování:	1
Aktualizace:	Dnes	Rok kolaudace:	2018
ID:	3839766108	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Smišená	Energetická náročnost budovy:	Třída B - Velmi úsporná
Stav objektu:	Novostavba	Průkaz energetické náročnosti budovy:	Zobrazit průkaz energetické náročnosti budovy
Vlastnictví:	Osobní	Bezbariérový:	✓
Umístění objektu:	Centrum obce	Vybavení:	Částečně
Podlaží:	6. podlaží z celkem 7 včetně 1 podzemního	Výtah:	✓
Užitná plocha:	81 m ²		

Vzorek č. 71

SREALITY.CZ



Pronájem bytu 3+kk 86 m²
 Botanická, Brno - Veveří
 17 000 Kč za měsíc


Celková cena:	17 000 Kč za měsíc, + provize RK, včetně právního servisu	Plocha podlahová:	79 m ²
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby 3 500,-Kč + jistota 20 500,-Kč + provize RK	Terasa:	7 m ²
ID zakázky:	Pronájem 3+kk, terasa, ul. Botanická, Brno	Telekomunikace:	Internet, Kabelová televize, Kabelové rozvody
Aktualizace:	Včera	Elektrifika:	230V
Stavba:	Cihlová	Doprava:	MHD
Stav objektu:	Novostavba	Komunikace:	Asfaltová
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Centrum obce	Bezbariérový:	✗
Podlaží:	6. podlaží z celkem 6 včetně 1 podzemního	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	86 m ²	Výtah:	✓

Příloha č.27: Tržní porovnání bytů 3+kk pro pronájem

Byt 3+kk	Červený kopec	80	balkon/sklep	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
66	Bystrc	72	balkon	229	231
	0,99		1,00		
67	Kumpoštova-Sadová	72	balkon	271	274
	0,99		1,00		
68	Kyselkova-Sadová	79	balkon	252	254
	0,99		1,00		
69	Karla Kryla-Sadová	80	balkon	281	284
	0,99		1,00		
70	Mlýnská-Trnitá	81	balkon	241	238
	1,01		1,00		
71	Botanická-Veverčí	86	-	198	200
	1,01		0,98		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]					247
Tržní měsíční nájemné bytu 3+kk [Kč]					19 800

Příloha č.28: Databáze bytů 4+kk pro pronájem

Vzorek č. 72




Pronájem bytu 4+kk 88 m²
Nad Přehradou, Brno - Bystrc
28 000 Kč za měsíc

Osobní vlastnictví | Terasa | Výtah | Škola 5 min. pěšky | Obchod 5 min. pěšky

Celková cena:	28 000 Kč za měsíc, + provize RK, bez poplatků	Užitná plocha:	88 m ²
Poznámka k ceně:	vratná kauce 28 000 Kč, náklady na bydlení 4 000 Kč, poplatek za podnájem	Plocha podlahová:	88 m ²
ID zakázky:	N1384	Terasa:	✓
Aktualizace:	Dnes	Datum nastěhování:	Ihned
Stavba:	Cihlová	Topení:	Lokální elektrické
Stav objektu:	Novostavba	Elektrina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Centrum obce	Vybavení:	✓
Podlaží:	1. podlaží z celkem 4	Výtah:	✓

Ideální nájemce

Vzorek č. 73





Pronájem bytu 4+kk 100 m²
Milady Horákové, Brno - Černá Pole
36 000 Kč za měsíc

Osobní vlastnictví | Balkon | Výtah | Tramvaj 1 min. pěšky | Pošta 2 min. pěšky

Celková cena:	36 000 Kč za měsíc, + provize RK	Plocha podlahová:	123 m ²
Poznámka k ceně:	+ 4.000 energie, + provize RK	Balkón:	23 m ²
Náklady na bydlení:	4000,-Kč	Parkování:	2
ID zakázky:	00001	Voda:	Místní zdroj
Aktualizace:	05.05.2020	Topení:	Ústřední dálkové
Stavba:	Cihlová	Telekomunikace:	Internet, Kabelové rozvody
Stav objektu:	Novostavba	Elektrina:	230V
Vlastnictví:	Osobní	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná
Umístění objektu:	Centrum obce	Bezbariérový:	✓
Podlaží:	7. podlaží z celkem 10	Vybavení:	✗
Užitná plocha:	100 m ²	Výtah:	✓



Vzorek č. 74

Pronájem bytu 4+kk 140 m²
 Zaječí hora, Brno - Sadová
 27 000 Kč za měsíc

Celková cena:	27 000 Kč za měsíc	Podlaží:	4. podlaží
Poznámka k ceně:	+ zálohy na služby 3.000,- Kč	Užitná plocha:	140 m ²
ID zakázky:	2428	Terasa:	✓
Aktualizace:	Dnes	Sklep:	✓
Stavba:	Cihlová	Garáž:	✓
Stav objektu:	Novostavba	Energetická náročnost budovy:	Třída G - Mimořádně nehospodárná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Vlastnictví:	Osobní		

Vzorek č. 75

Pronájem bytu 4+kk 118 m²
 Bochořákova, Brno - Žabovřesky
 31 900 Kč za měsíc

Celková cena:	31 900 Kč za měsíc, bez poplatků	Balkón:	5 m ²
Poznámka k ceně:	+ 6.000,- Kč zálohy na služby + kauce + provize	Terasa:	33 m ²
ID zakázky:	009480pn	Garáž:	✓
Aktualizace:	30.04.2020	Datum nastěhování:	ihned
Stavba:	Cihlová	Voda:	Dálkový vodovod
Stav objektu:	Novostavba	Plyn:	Plynovod
Vlastnictví:	Osobní	Doprava:	Silnice, MHD
Podlaží:	4. podlaží	Energetická náročnost budovy:	Třída C - Úsporná č. 78/2013 Sb. podle vyhlášky
Plocha zastavěná:	168 m ²	Vybavení:	✓
Užitná plocha:	118 m ²	Výtah:	✗
Plocha podlahová:	118 m ²		

Příloha č.29: Tržní porovnání bytů 4+kk pro pronájem

Byt 4+kk	Červený kopec	100	balkon/sklep	X	X
Vzorky	Lokalita	Výměra [m²]	Příslušenství	Jednotková cena [Kč/m²/měsíc]	Upravená jednotková cena [Kč/m²/měsíc]
72	Bystrc	88	balkon	318	321
	0,99		1,00		
73	Milady Horákové	100	balkon	360	356
	1,01		1,00		
74	Zaječí hora-Sadová	140	balkon	193	195
	0,99		1,00		
75	Bochořákova- Žabovřesky	118	balkon	270	273
	0,99		1,00		
Průměrná jednotková cena [Kč/m²/měsíc]					286
Tržní měsíční nájemné bytu 4+kk [Kč]					28 600